

RÈGLEMENT NUMÉRO 248-2018

RÈGLEMENT 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 QU'un avis de motion a été donné par la conseillère madame Noëlla Comtois lors de la séance ordinaire du 9 avril 2018;

ATTENDU QUE copie du projet du présent règlement a été transmise aux membres du conseil présents au plus tard deux (2) jours juridiques francs avant l'assemblée à laquelle le présent règlement doit être adopté;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller monsieur Étienne Bergeron, appuyé par la conseillère madame Noëlla Comtois et résolu à l'unanimité que le règlement portant le numéro 248-2018 soit adopté et qu'il soit statué et décrété par ce qui suit :

SECTION I – 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 obligatoire 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 Ville.

1.4 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment ou toute personne autorisée par la Ville, est chargé d'appliquer le présent règlement.

SECTION II – NORMES APPLICABLES

2.1 QUALITÉ STRUCTURALE

Toutes les parties constituantes 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 constituantes 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) de l'entretien adéquat du bâtiment de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état d'abandon;
- d) du maintien de tout bâtiment dans un état tel qui assure sa conservation et évite qu'il se détériore;
- e) 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 fondation 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 constituantes des toitures y compris les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, les conduites pluviales, etc., doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées 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 les 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 châssis doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.

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.

SECTION III – MESURES ET RECOURS

3.1 POUVOIR D'INSPECTION

L'inspecteur en bâtiment de la Ville, ou toute personne autorisée par la Ville, est expressément autorisé(e) 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 Ville 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 Ville 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 Ville 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

L'inspecteur en bâtiment et toute autre personne dûment autorisée par résolution du conseil municipal de la Ville à ce faire, sont autorisés à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et ils sont généralement autorisés à délivrer ou faire délivrer par le procureur de la Ville les constats d'infraction utiles à cette fin.

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 s'agit d'une personne physique :

- a) Pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
- 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 \$.

3.5 RECOURS CIVILS

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, 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 Ville 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 est d'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.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19).

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, doit être clos ou barricadé de façon à en 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 278-2019 de la Ville de Warwick.

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.

SECTION IV – ENTRÉE EN VIGUEUR

4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

DONNÉ À LA VILLE DE WARWICK, ce septième jour du mois de mai de l'an deux mille dix-huit.

Diego Scalzo, maire
Président

Lise Lemieux, DMA
Directrice générale
et secrétaire-trésorière

AVIS DE PROMULGATION

Règlement numéro 248-2018 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

AVIS PUBLIC RÈGLEMENT NUMÉRO 248-2018 PROMULGATION

AVIS PUBLIC, est par les présentes, donné par la soussignée, madame Lise Lemieux, directrice générale et secrétaire-trésorière de la Ville de Warwick :

QUE le conseil municipal a adopté ce septième jour de mai de l'an deux mille dix-huit, le Règlement numéro 248-2018 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

QU'une copie de ce règlement a été déposée au bureau de la soussignée où toutes personnes intéressées peuvent en prendre connaissance et ceci aux heures normales d'ouverture du bureau.

QUE ce règlement entre en vigueur ce 16 mai 2018, jour de sa publication.

DONNÉ À LA VILLE DE WARWICK, ce onzième jour du mois de mai de l'an deux mille dix-huit.

Lise Lemieux, DMA
Directrice générale
et secrétaire-trésorière

=====

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, madame Lise Lemieux, directrice générale et secrétaire-trésorière de la Ville de Warwick certifie sous mon serment d'office que j'ai publié le présent avis en faisant paraître une copie dans le journal La Nouvelle Union, édition du 16 mai 2018 et en affichant une copie entre 13 et 17 heures, le 11^e jour du mois de mai 2018 à l'hôtel de ville.

EN FOI DE QUOI, je donne ce certificat, ce onzième jour du mois de mai de l'an deux mille dix-huit.

Lise Lemieux, DMA
Directrice générale
et secrétaire-trésorière

AVIS DE MOTION : 9 avril 2018
RÈGLEMENT ADOPTÉ : 7 mai 2018
PUBLIÉ : 11 mai 2018
ENTRÉE EN VIGUEUR : 16 mai 2018