



463-2019

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



RÈGLEMENT NUMÉRO 463-2019 Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

- CONSIDÉRANT que le Conseil municipal juge nécessaire et d'intérêt public d'établir des normes relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments;
- CONSIDÉRANT que l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permet à une municipalité d'établir ces normes par règlement et d'y inscrire les modalités de non-conformités;
- CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la séance du conseil ordinaire du 1^{er} avril 2019 et que le projet de règlement a été déposé;
- CONSIDÉRANT que les membres du Conseil ont reçu une copie du projet de règlement lors de la séance ordinaire du 1^{er} avril 2019, déclarent en avoir pris connaissance et renoncent à sa lecture;
- EN CONSÉQUENCE le Conseil municipal décrète par le présent règlement ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement était déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continuera à s'appliquer en autant que faire se peut.

ARTICLE 2 - DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement établit des normes pour contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur le territoire de la Municipalité de Venise-en-Québec et forcer les propriétaires des bâtiments à les entretenir.

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment ainsi que leurs accessoires, notamment hangar, un balcon, un garage, un abri d'automobile et une remise, ci-après désignés « bâtiment ».

ARTICLE 3 - PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

ARTICLE 4 - TERMINOLOGIE

En plus des définitions contenues aux règlements de zonage et de construction la définition suivante s'applique pour les fins de l'interprétation du présent règlement. Si un mot ou un terme n'est pas spécifiquement prévu ci-après ou aux règlements de zonage ou de construction, il a le sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.



463-2019

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



Propriétaire :

Le propriétaire d'un immeuble tel qu'identifié au rôle d'évaluation de la municipalité.

CHAPITRE 2 EXIGENCES RELATIVES AU BÂTIMENT PRINCIPAL ET SON ENTRETIEN

ARTICLE 5 - EXIGENCES GÉNÉRALES

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal doivent offrir une solidité 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.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal doivent être conservées en bon état pour qu'elles puissent servir à l'usage auquel il est destiné et elles doivent être entretenues de manière à ce qu'elles ne paraissent pas délabrées ou dans un état apparent et continu d'abandon.

ARTICLE 6 - EXIGENCES PARTICULIÈRES

Sans restreindre la portée de l'article 5 qui précède, 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) Toits :

Toutes les parties constituantes des toitures doivent être maintenues en bon état et être réparés ou remplacés au besoin.

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

c) Portes et fenêtres extérieures :

Les portes et 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.

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

Les balcons, galeries, passerelles, 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.

CHAPITRE 3 EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET À LEUR ENTRETIEN

ARTICLE 7 - EXIGENCES GÉNÉRALES



463-2019

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



Les bâtiments accessoires :

- a) Qui n'offrent pas 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;

OU

- b) Qui constituent, de quelque manière que ce soit, un danger à la personne ou à la propriété;

doivent être modifiés, réparés ou démolis.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Pour être conforme au présent règlement :

- a) Un bâtiment accessoire doit être maintenu en bon état et réparé au besoin pour lui conserver un aspect de propreté.
- b) Le revêtement des murs extérieurs et la toiture d'un bâtiment accessoire doivent être étanches.
- c) Toute condition de nature à provoquer la présence de vermine ou de rongeurs doit être éliminée d'un bâtiment accessoire et, lorsqu'il est infesté, les mesures qui s'imposent doivent être prises pour les détruire et empêcher leur réapparition.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS PROCÉDURALES ET PÉNALES

ARTICLE 9 - AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du Service d'inspection de la Municipalité et les membres de ce service constituent l'autorité compétente et, à ce titre, sont chargés de l'application du présent règlement.

Il incombe aux membres dudit service de faire respecter le présent règlement et d'émettre les constats d'infraction.

ARTICLE 10 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et attributions de l'autorité compétente sont :

- a) D'étudier toute plainte et prendre les dispositions et les mesures nécessaires pour faire cesser toute violation au présent règlement;
- b) De visiter et d'examiner toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement est respecté. L'autorité compétente doit, sur demande, s'identifier et exhiber le certificat délivré par la Municipalité, attestant sa qualité;
- c) D'exiger que des essais soient faits sur les matériaux et les éléments fonctionnels ou structuraux de construction ou sur la condition des fondations selon les dispositions du règlement de construction en vigueur ;
- d) De constituer un dossier pour chacun des bâtiments qui ont fait l'objet d'une inspection



463-2019

RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



et y consigner toutes les informations qui s'y rapportent;

- e) De signifier les avis de non-conformité et de délivrer ou révoquer tous les permis, autorisations et certificats découlant de l'application du présent règlement;
- f) D'accomplir tout autre devoir pour la mise à exécution du présent règlement.

ARTICLE 11 - REFUS

Commet une infraction quiconque refuse à l'autorité compétente agissant conformément au présent règlement, l'accès à une propriété ou un bâtiment.

ARTICLE 12 - AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Tout avis de non-conformité transmis en vertu du présent règlement doit être adressé à la résidence du propriétaire ou à sa place d'affaires sur le territoire de la Municipalité de Venise-en-Québec. Si le propriétaire n'a ni résidence ni place d'affaires sur ce territoire, l'avis peut lui être expédié par courrier recommandé à l'adresse inscrite au rôle d'évaluation.

Cet avis doit, en plus de donner une description du bâtiment en cause, indiquer, d'une façon claire et précise :

1. la nature de la contravention;
2. les mesures à prendre pour y remédier;
3. le délai accordé pour se conformer à l'avis.

ARTICLE 13 - DÉLAI DE MISE EN CONFORMITÉ

Le délai de mise en conformité est déterminé par l'autorité compétente en raison de l'importance des travaux et pour ces mêmes raisons, elle peut accorder un délai additionnel.

ARTICLE 14 - INFRACTION

Tout défaut de se conformer à l'avis de non-conformité dans le délai prescrit constitue une infraction au présent règlement.

ARTICLE 15 - DÉFAUT DE SE CONFORMER À L'AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Si à l'expiration du ou des délais de mise en conformité, la personne en cause n'a pas procédé à l'exécution des travaux requis pour rendre conforme le bâtiment aux normes et mesures prévues par le présent règlement, ainsi que le délai pour les effectuer, l'autorité compétente peut faire rapport au Conseil relativement à la contravention et recommander que les recours judiciaires soient pris. Si les travaux sont requis pour corriger une situation de danger, l'autorité compétente entreprend immédiatement les recours judiciaires appropriés.

ARTICLE 16 - PERMIS

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

ARTICLE 17 - RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire d'un bâtiment est responsable de l'infraction prévue à l'article 14 du présent



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



463-2019

règlement.

ARTICLE 18 - CONSTAT D'INFRACTION

Lorsqu'il y a infraction à l'une des dispositions du présent règlement, l'autorité compétente est autorisée à délivrer un constat d'infraction.

ARTICLE 19 - PÉNALITÉS

19.1 Quiconque contrevient à l'article 14 du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende :

- a) Pour la première infraction, d'une amende de 300,00 \$ dans le cas d'une personne physique, et de 600,00 \$ dans le cas d'une personne morale;
- b) Pour une deuxième infraction, d'une amende de 500,00\$ dans le cas d'une personne physique et de 1 000,00\$ dans le cas d'une personne morale;
- c) Pour toute infraction additionnelle, d'au moins 600,00 \$ dans le cas d'une personne physique, et de 1 200,00 \$ dans le cas d'une personne morale.

19.2 Quiconque contrevient à l'article 11 du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende :

- d) Pour la première infraction, d'une amende de 100,00 \$ dans le cas d'une personne physique, et de 200,00 \$ dans le cas d'une personne morale;
- e) Pour une deuxième infraction, d'une amende de 200,00\$ dans le cas d'une personne physique et de 400,00\$ dans le cas d'une personne morale;
- f) Pour toute infraction additionnelle, d'au moins 500,00 \$ dans le cas d'une personne physique, et de 1 000,00 \$ dans le cas d'une personne morale.

ARTICLE 20 – RECOURS JUDICIAIRES ET POUVOIRS SPÉCIAUX

En plus des recours prévus au présent article, le Conseil peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer tout autre recours de nature civile ou pénale dont, notamment, tous les recours prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ou par la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c.Q-2).

Plus spécifiquement, le Conseil peut, lorsqu'une personne omet d'exécuter les travaux faisant suite à un avis de non-conformité tel que prévu à l'article 12 et faisant suite aux recommandations de l'autorité compétente telles que définies à l'article 15, demander à la Cour supérieure d'autoriser la Municipalité à effectuer les travaux et en réclamer le coût au propriétaire.

Le Conseil peut également, en vertu des mêmes dispositions, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

1. la désignation du bâtiment concerné ainsi que les nom et 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 pris en vertu du premier alinéa de l'article 145.41;
4. une description des travaux à effectuer.

Dans les 60 jours suivant l'avis de détérioration, si aucun avis de régularisation s'inscrit au



RÈGLEMENTS DE LA MUNICIPALITÉ DE VENISE-EN-QUÉBEC



463-2019

registre foncier pour signifier une mise en conformité, la Municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, à titre onéreux et selon la juste valeur marchande, le bâtiment en question lorsque son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.

ARTICLE 21 – PÉRIODE POUR PROCÉDER À UNE EXPROPRIATION D'UN BÂTIMENT VACANT

Tel que prévu au paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil fixe, par le présent règlement, la durée de la période minimale requise pour procéder à l'expropriation d'un bâtiment vacant à un an. La date du début de cette période est fixée par résolution du Conseil, laquelle s'appuie sur des données tangibles et vérifiables émises par le Service d'inspection.

La présente disposition ne restreint en rien le pouvoir du Conseil à l'égard de l'application du 4^e alinéa de l'article 20 du présent règlement.

ARTICLE 22 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi¹.

Jacques Landry
Maire

Frédéric Martineau
Directeur Général et secrétaire-
trésorier

¹ Avis de motion : 1^{er} avril 2019
Présentation et dépôt du projet de règlement : 1^{er} avril 2019
Adoption du règlement :
Avis de promulgation et entrée en vigueur :