
RÈGLEMENT NO 277-19-007
CONCERNANT L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

RÉSOLUTION N° 2019-09-154

ATTENDU QUE le présent règlement a été présenté lors de la séance régulière du 7 août 2019 par monsieur le maire Marc Lavigne ;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné par monsieur Jérôme Guertin à la séance régulière du 7 août 2019;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR monsieur le conseiller Roger Brunelle

APPUYÉ PAR monsieur le conseiller Jérôme Guertin

ET UNANIMEMENT RÉSOLU

QUE le conseil municipal adopte le présent règlement intitulé : Règlement no 277-19-007 concernant l'entretien des immeubles.

SECTION I : DISPOSITION DÉCLARATOIRE ET INTERPRÉTATIVE

ARTICLE 1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule Règlement 277-19-007 s'intitule « Règlement concernant l'entretien des immeubles »

ARTICLE 2. DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu.

Le présent règlement s'applique à toutes parties intérieures ou extérieures du bâtiment principal ainsi qu'aux bâtiments accessoires.

ARTICLE 3. PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tous autres règlements municipaux, la disposition la plus restrictive s'applique.

Aucune disposition du présent règlement ne peut soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement provincial ou fédéral.

ARTICLE 4. EXERCICE DU POUVOIR RÉGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Charles-sur-Richelieu.

RÈGLEMENT NO 277-19-007
CONCERNANT L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

ARTICLE 5. PORTÉE ET LIMITES

La loi sur la qualité de l'environnement (art.124) prévôt et limite les pouvoirs des municipalités en matière d'environnement.

Nul ne peut créer ou laisser subsister une nuisance définie au présent règlement.

Nul ne peut contrevenir ni permettre que l'on contrevienne à une disposition quelconque du présent règlement.

Aucun droit acquis ne peut être évoqué en matière de nuisance, ce règlement reçoit une application immédiate et sans compensation.

Un pouvoir général non limitatif peut être considéré en présence d'une nuisance ou d'une situation jugée dangereuse.

ARTICLE 6. POUVOIRS HABILITANTS ET CARACTÉRISTIQUES

SALUBRITÉ

Est visé par la salubrité sur tout le territoire et dans les immeubles : les odeurs, les matières malsaines, nuisibles ou causes d'insalubrité, l'encombrement des lieux, l'entreposage de matières périssables ou dangereuses.

NUISANCES

Est visé et constitue une nuisance sur tout le territoire tout facteur qui constitue ou contribue à créer un préjudice, un inconvénient, une gêne ou un désagrément pour la santé, le bien-être ou l'environnement. Un usage abusif constitue une nuisance.

SÉCURITÉ

Est visé par la sécurité sur tout le territoire les usages et les agissements relatifs aux personnes, animaux, meubles, immeubles, véhicules, matières, objets ou produits.

SECTION II : NORMES RELATIVES À ENTRETIEN DES IMMEUBLES

ARTICLE 7. EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état. Elles doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues et offrir la solidité requise afin de résister aux charges (mortes et vives) auxquelles elles doivent normalement être soumises.

Constitue une nuisance et est prohibé le fait de ne pas :

- a. Entretenir ou de laisser à l'abandon les constituants de l'enveloppe extérieure d'un immeuble (mur, toiture, porte et fenêtre, saillie), pouvant mettre la santé ou la sécurité d'une personne en danger soit par son état de ruine, d'insalubrité ou d'affaissement;*
- b. Entretenir les composantes intérieures du plafond, du plancher, des équipements sanitaires et du système et réseau de chauffage.*

RÈGLEMENT NO 277-19-007
CONCERNANT L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

ARTICLE 8. EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN DES TERRAINS

Constitue une nuisance et est prohibé le fait :

- a. *De laisser une construction ou un terrain dans un état de malpropreté ou de délabrement;*
- b. *D'entreposer des contenants transportables d'essence, d'huile, de graisse, de peinture, de lubrifiant ou autres produits pétroliers, dangereux et qui comportent un risque pour la sécurité incendie, la santé et sécurité des gens;*
- c. *De ne pas couper régulièrement, sur un terrain à vocation résidentielle, les broussailles de façon qu'elles ne dépassent pas 30 cm ;*
- d. *De ne pas couper, arracher les herbes reconnues comme étant nuisibles pour la santé ou allergènes pour une partie de la population (non applicable sur les terres en culture en zone agricole);*
- e. *De faire l'usage d'un appareil d'éclairage dirigé vers une autre propriété et dont l'intensité de l'éblouissement est incommode, nuit au repos, au confort ou au bien-être du voisinage ou d'une partie de celle-ci;*
- f. *De laisser à l'extérieur des contenants, récipients ou tout autre objet propice à la prolifération des insectes piqueurs;*
- g. *Le fait pour le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, de laisser à découvert une fosse, un trou, une excavation ou une fondation sur un immeuble, si cette fosse, ce trou, cette excavation ou cette fondation est de nature à créer un danger pour le public;*
- h. *Le fait d'enterrer des matériaux de construction, des métaux, des ordures ménagères, des pneus et/ou des rebuts;*
- i. *D'entreposer de façon pêle-mêle sur un terrain pour une période de plus de 3 mois du matériel ou matériaux ou autres équipements non fonctionnels (carcasses de véhicules, contenants vides, pneus, résidus de matériaux de construction) qui sont hors d'usage;*
- j. *D'entreposer du matériel agricole ou des objets hétéroclites fonctionnels ou non ou bien qui dégagent des odeurs pestilentielles à moins de 50 mètres d'une résidence avoisinante à une terre agricole.*

SECTION III: NORMES RELATIVES À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS

ARTICLE 9. NORMES MINIMALES POUR UN LOGEMENT

Tout logement destiné à l'habitation doit :

- a. *Être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable ;*
- b. *Être relié au système de plomberie d'évacuation des eaux usées raccordé à un système d'installation septique conforme ou à l'égout municipal selon le cas;*
- c. *Être pourvu, au minimum, de chacun des éléments suivants :*
 - i. *Un lavabo alimenté en eau froide et en eau chaude de façon suffisante;*
 - ii. *Une toilette;*
 - iii. *Un bain ou une douche alimentée en eau froide et en eau chaude de façon suffisante;*
 - iv. *Un évier de cuisine alimenté en eau froide et en eau chaude de façon suffisante;*
 - v. *Un réservoir à eau chaude;*
 - vi. *Un système ou une installation permanente de chauffage;*

RÈGLEMENT NO 277-19-007
CONCERNANT L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

ARTICLE 10. EXIGENCES RELATIVES À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS (INTÉRIEUR)

Constitue une nuisance et est prohibé de maintenir dans un état de malpropreté un endroit habitable, ses constituants ou accessoires.

- a. La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement;*
- b. La présence d'animaux morts;*
- c. L'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent des vapeurs ou des odeurs nauséabondes et/ou toxiques;*
- d. Des ordures ménagères, des déchets ou matières recyclables autre que des récipients prévus à cet effet;*
- e. L'encombrement d'une voie d'évacuation ou une issue;*
- f. La présence de vermine ainsi que les conditions qui en favorisent la prolifération;*
- g. Le fait de laisser des déchets, des ordures ménagères ou des rebuts s'accumuler à l'intérieur, à l'extérieur, autour d'un bâtiment ou sur un terrain.*

SECTION IV : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 11. DROIT D'INSPECTION

Le conseil municipal autorise les officiers municipaux à visiter et à examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'extérieur ou l'intérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour constater si le présent règlement y est exécuté et ainsi tout propriétaire, locataire ou occupant de ces maisons, bâtiments et édifices doit recevoir ces personnes et répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

ARTICLE 12. DISPOSITIONS PÉNALES

- a. Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende minimale de deux cent cinquante dollars (250,00 \$) si le contrevenant est une personne physique et cinq cents dollars (500,00 \$) dans le cas d'une personne morale;*
- b. Dans le cas d'une récidive, une amende minimale de cinq cents (500,00 \$) si le contrevenant est une personne physique et mille dollars (1000,00 \$) dans le cas d'une personne morale;*
- c. Tous les frais encourus par la Municipalité pour enlever ou faire enlever une nuisance ou pour exécuter ou faire exécuter toute mesure destinée à éliminer ou empêcher une nuisance constituent une créance garantie prioritaire et une hypothèque légale sur l'immeuble ou était située cette nuisance;*
- d. La durée d'une infraction se calcule en jours de calendrier et peut occasionner une infraction distincte pour chaque jour qu'elle a duré.*

ARTICLE 13. APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'inspecteur municipal est chargé de l'application de tout ou partie du présent règlement et est autorisé à émettre des avis et constat pour toute infraction au présent règlement.

Tous les membres ou officiers de la Sûreté du Québec sont habilités par le Conseil à appliquer le présent règlement, à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant et à délivrer des constats d'infraction à cette fin.

RÈGLEMENT NO 277-19-007
CONCERNANT L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Toutes autres personnes désignées par la municipalité pour l'application d'une partie ou de l'ensemble du règlement.

ARTICLE 14. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

SIGNATURES

Marc Lavigne, maire

Nancy Fortier, directrice générale

Présentation du règlement :

Avis de motion : 7 août 2019

Adoption : 4 septembre 2019

Publication : 5 septembre 2019

Entrée en vigueur : 5 septembre 2019