

## **RÈGLEMENT 398-24**

### ***Règlement remplaçant le règlement 383-23 sur l'entretien des bâtiments***

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Frédéric est assujettie aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU);

ATTENDU QUE la municipalité a l'obligation municipale d'adoption en vertu de PL69 de nouveaux règlements concernant la démolition et l'entretien des immeubles;

ATTENDU QUE la municipalité avait adopté un règlement sur l'entretien des bâtiments le 3 avril 2023, mais qu'une section obligatoire en vertu de la LAU était manquante;

ATTENDU QUE ce présent règlement vise donc à remplacer le règlement 383-23 afin de s'assurer de respecter les exigences minimales prévues par la Loi;

ATTENDU QUE ce règlement vise à contrôler les situations de vétusté et de délabrement des bâtiments notamment ceux comportant des logements;

ATTENDU QUE ce règlement vise aussi les immeubles à valeur patrimoniale et cités afin d'obliger leurs propriétaires à les protéger contre les intempéries et à en préserver l'intégrité structurelle.

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné conformément à la Loi lors de la séance ordinaire du conseil du 5 février 2024;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été adopté conformément à la Loi lors de la séance ordinaire du conseil du 5 février 2024;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue conformément à la Loi le 11 mars 2024;

En conséquence, il est proposé par Sylvie Couture et résolu à l'unanimité des membres du Conseil que la municipalité de Saint-Frédéric décrète et adopte, par résolution, le règlement numéro 398-24 tel que ci-après décrit :

### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

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

##### **ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif à l'entretien des bâtiments ».

##### **ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la municipalité de Saint-Frédéric.

##### **ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION**

Le présent règlement vise à contrôler les situations de vétusté et de délabrement des bâtiments notamment ceux comportant des logements, et à

éliminer les nuisances générées par de tels bâtiments mal entretenus, en prescrivant des normes de salubrité, d'occupation et d'entretien.

#### **ARTICLE 4 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 est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

#### **SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

##### **ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DU TEXTE**

De façon générale, les règles d'interprétation des textes du présent règlement s'appliquent comme suit :

- 1) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, et ce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

##### **ARTICLE 6 INCOMPATIBILITÉ ENTRE UNE DISPOSITION GÉNÉRALE ET UNE DISPOSITION SPÉCIFIQUE**

En cas d'incompatibilité entre une disposition générale et une disposition spécifique portant sur le même objet, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

##### **ARTICLE 7 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES GRAPHIQUES ET DE TOUTES AUTRES FORMES D'EXPRESSION**

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures et toutes formes d'expression autres que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels ils font référence, en font partie intégrante.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles, figures et autres formes d'expression, le texte prévaut.

##### **ARTICLE 8 TERMINOLOGIE**

Les expressions et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donnent les règlements, dans l'ordre de primauté ci-dessous :

- 1) Le présent règlement;
- 2) Le Règlement de zonage et de lotissement;
- 3) Le Règlement administratif en matière d'urbanisme ;

En l'absence d'une définition spécifique dans les règlements et dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, ils doivent s'entendre dans leur sens habituel, sauf si le contexte comporte un sens différent.

#### **ARTICLE 9 DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES**

À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article :

« Autorité compétente » : L'expression « autorité compétente » désigne tout employé de la municipalité responsable de l'application de ce règlement.

« Conseil » : Conseil municipal de la municipalité de Saint-Frédéric.

« Logement » : Le mot « logement » désigne un espace formé d'une ou plusieurs pièces communicantes les unes avec les autres servant d'habitation à une ou plusieurs personnes, pourvues d'installations sanitaires et de cuisson indépendantes et autonomes et d'une entrée distincte. Une maison de chambres constitue un logement au sens du règlement. Une chambre d'hôtel ou de motel ne constitue pas un logement.

#### **ARTICLE 10 RENVOI**

Tous les renvois à une autre loi ou à un autre règlement contenu dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir la loi ou le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

### **SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

#### **ARTICLE 11 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'autorité compétente, soit l'inspecteur municipal, est responsable de l'administration et de l'application du présent règlement en plus des personnes nommées par résolution du conseil municipal.

#### **ARTICLE 12 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

L'autorité compétente peut :

1) Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de tout bâtiment ou édifice quelconque pour constater si le présent règlement y est exécuté, pour vérifier tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'exercice des pouvoirs conférés par ce règlement;

2) Lors d'une visite visée au paragraphe 1) :

a) Prendre des photographies des lieux visités et des mesures;

b) Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse et même, si cela s'avère 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'elle juge nécessaire ou utile;

d) Être accompagnée d'un ou de plusieurs policiers si elle a des raisons de craindre d'être intimidée ou molestée dans l'exercice de ses fonctions;  
e) Être accompagnée d'une personne dont elle requiert l'assistance ou l'expertise.

3) Aviser une personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un immeuble lorsqu'elle constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la continuation de l'infraction;

4) Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise;

5) Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant qu'il effectue ou fasse effectuer des essais, analyses ou vérifications d'un matériau, d'un équipement, d'une installation ou d'un immeuble afin de s'assurer de la conformité au présent règlement et d'en obtenir les résultats, le cas échéant.

En cas de refus du propriétaire, locataire ou occupant, exécuter ou faire exécuter, aux frais de ceux-ci, les essais, analyses ou vérifications mentionnés au présent paragraphe;

6) Exiger de tout propriétaire, occupant ou locataire qu'il retienne les services d'un professionnel spécialisé en gestion parasitaire, lorsque la présence de rongeurs ou d'insectes ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci est envahissante (ou incontrôlable), et d'exiger la preuve de l'éradication dans le logement et dans tout logement du bâtiment quand les travaux sont exécutés;

7) Accomplir tout autre acte nécessaire ou utile à l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement.

## **ARTICLE 13 RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE OU DE L'OCCUPANT**

Le propriétaire d'un immeuble, son locataire ou son occupant doit laisser à l'autorité compétente ainsi qu'à toute personne autorisée par le présent règlement le droit de visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil.

## **CHAPITRE 2 NORMES RELATIVES À L'ENTRETIEN**

### **SECTION 1 : MAINTIEN GÉNÉRAL D'UN BÂTIMENT**

#### **ARTICLE 14 MAINTIEN EN BON ÉTAT**

Les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues, notamment :

1) Une partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment tel une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre doit être étanche; de plus, dans le cas d'un revêtement extérieur de briques, les joints

de mortier doivent être maintenus en bon état et bien maintenir la brique en place et le mur ne doit pas présenter de fissures ni risquer de s'écrouler;

2) La surface extérieure d'un bâtiment tel la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte, d'une fenêtre ou d'un matériau de revêtement extérieur doit être maintenue en bon état;

3) La surface intérieure telle la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie doit être maintenue en bon état;

4) Toute partie constituante d'un bâtiment doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis.

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PÉNALES**

### **SECTION 1 : DISPOSITIONS PÉNALES**

#### **ARTICLE 15 CONSTAT D'INFRACTION**

L'autorité compétente est autorisée à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

#### **ARTICLE 16 INFRACTION**

Commet une infraction toute personne qui contrevient à quelques dispositions du présent règlement.

Une personne qui intervient ou participe, de quelque façon que ce soit, dans des travaux ou dans des activités doit se conformer au présent règlement.

Des recours judiciaires peuvent être entrepris, en tout temps, contre quiconque contrevient au présent règlement, et ce, sans avis ni délai.

#### **ARTICLE 17 COMPLICITÉ POUR COMMETTRE UNE INFRACTION**

Toute personne qui conseille, encourage ou incite une autre personne à faire une chose qui constitue une infraction ou qui commet ou omet de faire une chose qui a pour effet d'aider une autre personne à commettre une infraction, commet elle-même l'infraction et est passible de la même peine que celle qui est prévue pour le contrevenant que celui-ci ait été poursuivi ou non ou déclaré coupable.

#### **ARTICLE 18 RESPONSABILITÉ DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS**

Lorsqu'une personne morale, un agent, mandataire ou employé de celle-ci ou d'une société de personnes ou d'une association non personnalisée commet une infraction au présent règlement, l'administrateur ou le dirigeant de la personne morale, société ou association est présumé avoir commis lui-même cette infraction, à moins qu'il n'établisse qu'il a fait preuve de diligence raisonnable en prenant toutes les précautions nécessaires pour en prévenir la perpétration.

Pour l'application du présent article, dans le cas d'une société de personnes, tous les associés, à l'exception des commanditaires, sont présumés être les administrateurs de la société en l'absence de toute preuve contraire

désignant l'un ou plusieurs d'entre eux ou un tiers pour gérer les affaires de la société.

## **ARTICLE 19 SANCTIONS GÉNÉRALES**

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 250 \$ et d'au plus 1 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 500 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 500 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 4 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

## **ARTICLE 20 AUTRES RECOURS**

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer le recours prévu au troisième alinéa de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES**

### **SECTION 1 : DISPOSITIONS FINALES**

#### **ARTICLE 21 REMPLACEMENT DE RÈGLEMENT**

Ce règlement remplace toutes les dispositions contenues dans un règlement et portant sur les objets visés par le présent règlement.

#### **ARTICLE 22 DISPOSITION TRANSITOIRE**

Le remplacement fait en vertu du présent règlement ne porte atteinte à aucun droit acquis, aucune obligation existante, aucune procédure en cours, aucune peine en cours, ni aucun acte accompli, décidé, ordonné ou conclu ou qui doit être fait en vertu de ce règlement et de ses modifications notamment, mais sans restreindre la portée de ce qui précède, elles ne portent pas atteinte aux résolutions prises, aux ordres donnés, aux contrats conclus, aux franchises ou privilèges accordés ou à toutes autres choses faites sous l'emprise de ce règlement ou de ses modifications;

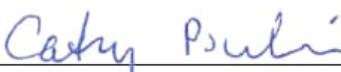
Ni aux rôles d'évaluation, de perception, de taxe de répartition, ni aux droits et devoirs des officiers, fonctionnaires et employés de la municipalité, lesquels continuent d'exercer leurs fonctions tant qu'il n'en est pas décidé autrement en vertu du présent règlement;

Ni aux billets, obligations ou autres valeurs ou titres émis par la municipalité, mais au contraire, tous ces droits, obligations, procédures, peines, actes et choses continuent d'être régis par les dispositions de ce règlement et de ses modifications jusqu'à ce qu'ils soient modifiés, remplacés ou révoqués sous l'emprise du présent règlement.

#### **ARTICLE 23 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

  
\_\_\_\_\_  
Micheline Grenier, mairesse

  
\_\_\_\_\_  
Cathy Poulin, directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion :	5 février 2024
Adoption du projet de règlement :	5 février 2024
Assemblée de consultation :	11 mars 2024
Adoption du règlement :	11 mars 2024
Avis de conformité de la MRC :	24 avril 2024
Entrée en vigueur :	24 avril 2024