
VILLE DE SAINT-BASILE

*Règlement sur l'occupation et l'entretien
des bâtiments n° 04-2006*

VILLE DE SAINT-BASILE

M.R.C. DE PORTNEUF

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS
N° 04-2006**

PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 2006

ASSEMBLÉE DE CONSULTATION TENUE LE 2006

AVIS DE PRÉSENTATION DONNÉ LE 2006

RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 12 JUIN 2006

CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DONNÉ LE

ENTRÉE EN VIGUEUR LE..... 24 JUIN 2006

AVIS DE PROMULGATION PUBLIÉ LE 24 JUIN 2006

AUTHENTIFIÉ PAR :

SIGNÉ _____

JEAN POIRIER
MAIRE

SIGNÉ _____

ROGER PROULX
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

VILLE DE SAINT-BASILE

M.R.C. DE PORTNEUF

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS
N° 04-2006**

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme et les modifier selon les dispositions de la loi;

ATTENDU QUE le règlement #04-2006 vise à imposer un délai, de sévir ou de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation, d'entretien ou de démolition sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement ;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné le 8 mai 2006 ;

ATTENDU QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné au cours d'une assemblée précédente du Conseil;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller : Madame Lise Julien

appuyé par le conseiller :Monsieur Denys Leclerc

et résolu à l'unanimité des conseillers présents,

QUE le Conseil municipal de SAINT-BASILE adopte le présent règlement et ce règlement ordonne et statue ce qui suit :

Article 1

Dispositions

déclaratoires

1

1.1 Titre du règlement du
1

1.2 But du règlement du
1

1.3 Entrée en vigueur en
1

1.4 Personnes touchées
1

1.5 Territoire touché
1

1.6 Le règlement et les lois les
1

1.7 Respect des règlements des
1

Article 2

Vétusté

délabrement

2

2.1 Rapport d'inspection
2

2.2 Refus du propriétaire du
2

2.3 Standard de qualité structurale de qualité
2

2.4 Critère de vétusté et de délabrement d'un bâtiment principal et accessoire et
2

2.5 Définition de vétusté et de délabrement de
3

Article 3

Dispositions

administratives

4

3.1 Date d'infraction
4

3.2 Délai maximal pour l'exécution des travaux des
4

3.3 Émission du permis pour les
travaux.....
4

3.4 Coût des
travaux.....
5

Article 4
Prescriptions du
règlement.....
5

4.1 Recours et droit
civil.....
5

Article 5
Dispositions
finales.....
5

5.1 Entrée en
vigueur.....
5

Article 1

Dispositions déclaratoires

Les dispositions déclaratoires des règlements de zonage n° 04-2004, de lotissement n° 05-2004 et du règlement de construction n° 06-2004 font partie intégrante du présent règlement comme si elles y étaient listées.

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement portera le titre de "Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments n°04-2006" de la Ville de Saint-Basile.

1.2 But du règlement

Le présent règlement a pour but d'imposer un délai, de sévir ou de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation, d'entretien ou de démolition sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement. Le présent règlement est en conformité avec l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.4 Personnes touchées

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé qui est le propriétaire du bâtiment visé.

1.5 Territoire touché

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Saint-Basile.

1.6 Le règlement et les lois

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec ou d'un autre règlement municipal.

1.7 Respect des règlements

La Municipalité doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et critères prévus par le présent règlement. Cet avis doit être transmis par courrier recommandé ou par huissier, et une copie de cet avis doit être remise au secrétaire-trésorier de la Ville. Un délai pour effectuer les travaux doit y être également indiqué. Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur requête de la Municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et en réclamer le coût au propriétaire.

Article 2

Vétusté et délabrement

2.1 Rapport d'inspection

Une inspection avec preuve à l'appui (photos et rapports) peut être faite par l'inspecteur de la Municipalité et ainsi obliger le propriétaire à faire les travaux nécessaires pour les cas évidents tel que décrit :

- a) absence de revêtement extérieur
- b) absence de parement
- c) toiture endommagée, absence de revêtement
- d) structure à risque évident d'effondrement
- e) fissure majeure ou affaissement d'une fondation
- f) garde-corps à solidité déficiente
- g) tous autres indices évidents de vétusté ou de délabrement tel que décrit à l'article 2.4

Le délai maximal exigé pour le début des travaux est en conformité avec l'article 3.2 du présent règlement.

2.2 Refus du propriétaire

En cas de refus du propriétaire d'exécuter les travaux après le délai maximal exigé par l'article 3.2, la Municipalité peut faire appel à un inspecteur certifié par un ordre professionnel afin de faire une inspection du bâtiment. Seul un rapport d'inspection permet d'enclencher le processus judiciaire afin que la Municipalité ordonne ou exécute les travaux aux frais du propriétaire dans les délais que la Cour aura établis. Le rapport doit clairement démontrer que le ou les bâtiments sont dans un état de vétusté ou de délabrement. L'état de vétusté et de délabrement est déterminé à partir des critères des articles 2.3 et 2.4. L'inspection doit être faite à un horaire raisonnable et l'inspecteur doit confirmer ses compétences au propriétaire du bâtiment.

2.3 Standard de qualité structurale

Les standards sont le seuil minimal de qualité afin d'assurer une sécurité à l'occupant et d'assurer qu'aucun préjudice sera fait au voisinage.

- a) L'entretien de toutes les parties constituantes afin qu'elles offrent la solidité nécessaire pour résister aux divers éléments de la nature.
- b) Sa conservation en bon état pour que le bâtiment puisse servir à l'usage auquel il est destiné.
- c) Son entretien de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon.
- d) Son maintien dans un état qui assure sa conservation et évite qu'il se détériore.

2.4 Critère de vétusté et de délabrement d'un bâtiment principal et accessoire

- a) **Fondation** : Présence de fissure majeure, affaissement d'une section
- b) **Ossature** : Poutres tordues, solives affaissées, moisissure et pourriture, mur incliné
- c) **Escalier** : Marche non conforme, marche endommagée, pourriture

- d) **Balcon, galerie** : Charpente non conforme ou endommagée, peinture écaillée, solidité des garde-corps déficiente
- e) **Fenestration** : Carreaux brisés, cadre pourri
- f) **Gouttière** : Érosion du sol, rouille, corrosion
- g) **Toiture** : Revêtement absent, endommagé, courbe dans la structure du toit
- h) **Murs extérieurs** : Revêtement absent, endommagé, pourriture, corrosion, gondolage, mortier effrité, fissure
- i) **Autres** : Présence nuisible de rongeurs, petits animaux ou insectes

2.5 Définition de vétusté et de délabrement

Vétusté : État de ce qui est vieux et usé, et qui, de ce fait, subit une perte de valeur.

Délabrement : Se dit d'un bâtiment qui se détériore, dont la solidité est compromise.

Article 3

Dispositions administratives

3.1 Date d'infraction

Date suivant le délai maximal autorisé par le permis de construction, selon le règlement de construction n° 06-2004, ou la date où l'infraction est signalée au propriétaire concernant toute réfection, toute réparation ou tout entretien n'ayant pas été encore effectué.

3.2 Délai maximal pour l'exécution des travaux

Le délai maximal autorisé pour le début des travaux de construction, de modification, de restauration ou de démolition est de 1 mois à partir de la date où l'infraction est signalée par l'inspecteur.

À partir du début des travaux et suite à l'émission du permis émis par l'inspecteur, ces derniers doivent être réalisés dans un délai raisonnable qui ne peut excéder 3 mois.

Dans des cas de vétusté ou de délabrement majeur et qui représente un danger pour l'occupant, un délai raccourci peut être exigé, en conformité avec la décision de la Cour supérieure.

3.3 Émission du permis pour les travaux

Pour autoriser les travaux, l'inspecteur émet un permis si ces derniers sont conformes aux règlements en vigueur. Ce permis n'est valable que pour une durée maximale de 3 mois à partir du début des travaux et n'est pas renouvelable. Le coût du permis applicable est celui exigé au règlement administratif pour une modification, réparation, rénovation ou pour une démolition le cas échéant.

3.4 Coût des travaux

Le coût des travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Article 4

Prescriptions du règlement

4.1 Recours et droit civil

Le Conseil peut aussi, sans préjudice aux recours indiqués à l'article 3 et en plus, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi dont ceux prévus au titre III de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19-1), aux frais du propriétaire, pour s'assurer de l'accomplissement de l'une ou l'autre des obligations imposées par ce règlement, notamment pour que cesse toute occupation ou construction incompatible avec ce règlement ou pour que soit évacuée, démolie toute construction mettant en danger la vie des personnes ou pour que soit démolie une construction ayant perdue plus de la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion.

Article 5

Dispositions finales

5.1 Entrée en vigueur

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SAINT-BASILE LE 12 JUIN 2006

EN VIGUEUR LE 24 JUIN 2006

signé _____
JEAN POIRIER
MAIRE

signé _____
ROGER PROULX
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Avis de motion : 08-05-2006
Règlement : 12-06-2006
Avis promulgation : 24-06-2006