
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

R È G L E M E N T N° 0 4 7 7

Règlement établissant des normes relatives à
l'occupation et l'entretien des bâtiments

Séance générale du Conseil municipal de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, tenue le 6 juin 2005, à 19 h 30, dans la salle du conseil, conformément aux dispositions de la *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., c.C-19, à laquelle sont présents : monsieur le maire Gilles Dolbec et les conseillers municipaux : Carole Beauregard, Yvan Berthelot, Yvon Choquette, Hugues Larivière, Philippe Lasnier, Stéphane Legrand, Colette Magnan, Christiane Marcoux, Germain Poissant et Michelle Power, formant le QUORUM.

Est également présent : M^e François Lapointe, greffier.

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 qu'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la table du Conseil lors de la séance générale du 16 mai 2005;

CONSIDÉRANT que les membres du Conseil ont reçu copie du projet de règlement lors de la séance du 16 mai 2005, sont en possession d'une copie du présent règlement, déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture par le greffier;

EN CONSÉQUENCE le Conseil municipal décrète par le présent règlement, portant le n° 0477, ce qui suit, à savoir :

R È G L E M E N T N° 0 4 7 7

Règlement établissant des normes relatives à
l'occupation et l'entretien des bâtiments

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement établissant des normes relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ».

ARTICLE 2 : 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 3 : 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 Ville Saint-Jean-Sur-Richelieu 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, une remise et une clôture adjacente à l'une de ces constructions, ci-après désignés « bâtiment ». (**règ. 0978, article 1**)

ARTICLE 4 : PRÉÉANCE

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 5 : 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.

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 6 : 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 7 : EXIGENCES PARTICULIÈRES

Sans restreindre la portée de l'article 6 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) 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, conduites pluviales, etc., doivent être maintenus en bon état et être réparés ou remplacés 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 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 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, 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 8 : EXIGENCES GÉNÉRALES

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 9 : 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 doit être étanche.
- 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 10 : AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du directeur du Service de l'aménagement et du développement 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, ou à tels membres que désignera le directeur dudit service, de faire respecter le présent règlement et d'émettre les constats d'infraction.

ARTICLE 11 : 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 Ville, attestant sa qualité;
- c) 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 immeubles qui ont fait l'objet d'une inspection 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 12 : REFUS

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

ARTICLE 13 : 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 Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu. 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 14 : 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 15 : INFRACTION

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

ARTICLE 16 : 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 17 : 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 18 : RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire d'un immeuble est responsable de l'infraction prévue à l'article 15 du présent règlement.

ARTICLE 19 : 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 20 PÉNALITÉS ET RECOURS JUDICIAIRES

- 20.1 Quiconque contrevient à l'article 15 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.
- 20.2 Quiconque contrevient à l'article 12 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.
- 20.3 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).

ARTICLE 21 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Gilles Dolbec, maire

François Lapointe, greffier

LISTE DES AMENDEMENTS

Règlement 0978

Article 1

Modification de l'article 3