



PROJET DE RÈGLEMENT 534 RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

CONSIDÉRANT QUE la section XII du chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, A-19.1) prévoit que toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ;

CONSIDÉRANT QUE les municipalités du Québec doivent avoir adopté ce règlement d'ici le 1er avril 2026 ;

CONSIDÉRANT QU'un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments permet à une municipalité de contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de loi 69 modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme a également pour effet d'obliger les municipalités à se doter d'un règlement relatif à la démolition et d'un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des immeubles ;

Il est **Proposé** par _____ et **Appuyé** par _____ et **RÉSOLU** :

QUE le projet de règlement portant le numéro 534 relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments soit adopté et qu'il soit décrété ce qui suit :

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS NUMÉRO 534

Article 1

« CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Municipalité du Canton de Godmanchester Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments numéro 534 ». »

Article 2

« 1.2 OBJETIF

Le présent règlement a pour but :

- a. de contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire;
- b. d'éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus, en prescrivant des normes de salubrité, d'occupation et d'entretien;
- c. d'inciter les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété. »

Article 3

« 1.3 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Godmanchester. »

Article 4

« 1.4 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) et du Code municipal du Québec. (RLRQ c. C-27.1)
»

Article 5

« 1.5 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeureraient en vigueur.

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit modifié ou abrogé par l'autorité compétente ou jusqu'à l'expiration du délai pour lequel il a été fait. »

Article 6

« 1.6 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en la matière. »

Article 7

« 1.7 PRÉSÉANCE DU RÈGLEMENT

Partout où il s'applique, le règlement de contrôle intérimaire a préséance sur tout règlement municipal traitant des mêmes objets, sauf si la prescription du règlement municipal est équivalente ou plus restrictive que celle du présent règlement. »

Article 8

« SECTION 2 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET TERMINOLOGIE

1.8 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Lorsque deux normes ou dispositions s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- a. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
- b. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- b) Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire;
- c) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- d) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- e) L'emploi du mot "doit" ou "devra" indique une obligation absolue ;
- f) L'emploi du mot "peut" ou "pourra" indique un sens facultatif;
- g) L'emploi de l'expression "ne peut" signifie "ne dois pas";

- h) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique;
- i) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire. »

Article 9

« 1.9 RENVOIS

Tous les renvois à une autre loi ou à un autre règlement, contenus 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. »

Article 10

« 1.10 TERMINOLOGIE

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application qui leur sont attribués au Règlement de zonage 357.

Toutefois, aux fins du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots:

« Bâtiment » : Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, dont notamment un logement résidentiel ou un local commercial.

« Clôture de sécurité » : Une clôture de sécurité est une structure robuste, généralement en acier ou en aluminium, conçue pour délimiter un périmètre, empêcher les intrusions et protéger les personnes ou les biens. Elle doit être solidement fixée et ne pas pouvoir être retirée à mains nues, son retrait nécessitant l'usage d'outils.

« Détérioré » : Se dit d'une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

« Fonctionnaire désigné » : toute personne désignée par la Municipalité de Godmanchester afin de veiller à l'application du présent règlement.

« Immeuble patrimonial » : Un immeuble qui possède un statut (classé ou cité) ou qui se situe dans un site patrimonial ou une aire de protection. Ces statuts visent à protéger des immeubles dont la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission présentent un intérêt public. Le propriétaire d'un immeuble classé, cité ou situé dans un site patrimonial ou une aire de protection a des responsabilités et doit respecter certaines obligations, notamment pour la réalisation de travaux, la préservation de sa valeur patrimoniale, la vente, le don et le legs.

« Logement » : Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à servir à des fins résidentielles et ses accessoires, dont notamment un hangar, un balcon, un garage, un abri d'automobile ou une remise.

« Moisissure » : Les moisissures sont des champignons microscopiques qui se développent dans les bâtiments lorsqu'il y a trop d'humidité et des matériaux nutritifs comme le carton ou le gypse. Lorsqu'elles s'étendent, elles libèrent des particules dans l'air pouvant affecter la santé. Il est important de repérer rapidement les taches, décolorations ou odeurs de terre humide et, au besoin, de consulter un spécialiste.

« Municipalité » : La municipalité de Godmanchester

« Salubrité » : Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état, de son environnement et de son entretien, favorable à la santé et à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état dans lequel il se trouve.

« Site patrimonial » : Un lieu, un ensemble d'immeubles ou, dans le cas d'un site patrimonial visé à l'article 58 de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), un territoire qui présente un intérêt pour sa valeur archéologique, architecturale, artistique, emblématique, ethnologique, historique, identitaire, paysagère, scientifique, sociale, urbanistique ou technologique.

« Vétusté » : État de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage de la chose à laquelle elle est destinée ou conçue. »

Article 11

« CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné est chargé de l'administration, de l'application et de la surveillance du présent règlement. Il doit, sur demande, s'identifier au moyen d'une pièce d'identité ou d'un certificat délivré par la municipalité.

Article 12

« 2.2 POUVOIR DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Sans restreindre les pouvoirs dévolus au fonctionnaire désigné par les lois et règlements régissant la Municipalité, les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont les suivants :

- a. S'assure du respect du présent règlement dont il y a l'administration et l'application ;
- b. Peut inspecter et visiter tout bâtiment, construction, équipement, ouvrage ou travaux ;
- c. Peut envoyer un avis écrit à tout propriétaire, occupant ou requérant lui enjoignant de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement ;
- d. Peut émettre tout constat d'infraction au présent règlement ;
- e. Peut enjoindre tout propriétaire d'empêcher l'accès à un édifice ou bâtiment présentant un risque pour la santé et la sécurité des personnes;
- f. Peut recommander au Conseil municipal toute requête de sanctions contre les contrevenants aux règlements d'urbanisme. »

Article 13

« 2.3 DEVOIRS ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire, l'occupant ou toute personne responsable ou ayant la garde d'un immeuble est tenu d'en permettre l'examen au fonctionnaire désigné et de lui faciliter l'exercice de ses fonctions et de le laisser pénétrer dans les lieux aux fins de l'application du présent règlement.

Il doit aussi fournir au fonctionnaire désigné les renseignements ou documents qu'ils requièrent. »

Article 14

« 2.4 VISITE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS

Le fonctionnaire désigné est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour constater si le présent règlement dont l'application lui a été confiée y est observé, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice de ses fonctions.

Le propriétaire ou l'occupant de ces maisons, bâtiments et édifices, doit le laisser pénétrer.

Le fonctionnaire désigné est autorisé à se faire accompagner durant la visite par toute personne dont elle requiert l'expertise ou l'assistance. »

Article 15

« 2.5 ESSAIS, ANALYSES ET VÉRIFICATIONS

Le fonctionnaire désigné peut faire ou exiger que soient effectués des essais, des analyses ou des vérifications, prendre des photographies ou des enregistrements ou encore faire des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier la conformité du bâtiment avec le présent règlement.

Ces mesures peuvent notamment avoir pour objectif de vérifier la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation, de déterminer la qualité de l'air ou de calculer le taux d'humidité.

Il peut exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment la réception d'un rapport détaillé réalisé par un expert visant à valider la présence d'une cause d'insalubrité. Ce rapport doit décrire les causes d'insalubrité constatées et comprendre une description détaillée des travaux correctifs requis pour rendre un bâtiment salubre.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer. »

Article 16

« 2.6 INTERVENTION D'EXTERMINATION

Le fonctionnaire désigné peut exiger la réalisation d'une intervention d'extermination dans un bâtiment dans lequel la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de tout autre animal nuisible est constatée.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux visés par l'intervention d'extermination doit procéder avec célérité à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer la vermine, les rongeurs, les insectes ou tout autre animal nuisible. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer. »

Article 17

« 2.7 SANTÉ PUBLIQUE

Si le fonctionnaire désigné estime que la situation psychosociale ou un trouble d'accumulation excessive d'une personne, fait en sorte qu'elle n'est pas en mesure de comprendre qu'une cause d'insalubrité identifiée dans un bâtiment qu'elle occupe, est susceptible de porter atteinte à sa santé ou sa sécurité et qu'elle refuse de l'évacuer, il peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique. »

Article 18

« 2.8 DANGER POUR LA SÉCURITÉ

Lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte qu'un bâtiment présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes, le fonctionnaire désigné peut transmettre au propriétaire, au locataire ou à l'occupant des lieux un avis visant à l'enjoindre à empêcher l'accès au bâtiment, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer. »

Article 19

« 2.9 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Le fonctionnaire désigné peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

Il doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

Il peut accorder tout délai additionnel pourvu que la personne lui apparaisse de bonne foi.
»

Article 20

« CHAPITRE 3 AVIS DE DÉTÉRIORATION ET DE RÉGULATION

3.1 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 2.9 du présent règlement, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

- a. La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les noms et adresses de son propriétaire ;
- b. 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 ;
- c. Le titre et le numéro du présent règlement ;
- d. Une description des travaux à effectuer.

La municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de détérioration, notifier le propriétaire de l'immeuble ainsi que tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1). »

Article 21

« 3.2 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque le fonctionnaire désigné constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

La municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de régularisation, notifier le propriétaire de l'immeuble ainsi que tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble. »

Article 22

« 3.3 LISTE DES IMMEUBLES VISÉS PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION

La Municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier, qu'elle publie sur son site Internet. La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la Municipalité doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation. »

Article 23

« 3.4 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE VISÉ PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION

La Municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été exécutés et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- a. Il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24), depuis plus d'un an ;
- b. Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;
- c. Il s'agit d'un immeuble patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ;

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 6.2 (chapitre C-27.1). »

Article 24

« 3.4 AVIS ORDONNANT L'ÉVACUATION

Le fonctionnaire désigné peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications. Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par le fonctionnaire désigné, et ce, aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant. »

Article 25

« CHAPITRE 4 OCCUPATION, SALUBRITÉ ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1 OCCUPATION DU BÂTIMENTS

4.1 INSTALLATION ÉLECTRIQUE, ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie avec conduites en bon état pour la fourniture en eau potable, de même que pour l'évacuation des eaux usées, et d'installations de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenues continuellement en bon état de fonctionnement de façon à pouvoir être utilisées aux fins auxquelles elles sont destinées. »

Article 26

« 4.2 ÉQUIPEMENTS

Un logement doit être pourvu d'au moins :

- Un évier de cuisine;
- Une toilette (cabinet d'aisance);

- Un lavabo;
- Une baignoire ou une douche;
- Espace de repos;
- Espace pour la préparation des repas.

Tous ces équipements doivent être raccordés directement au système de plomberie et être en bon état de fonctionnement.

Un logement doit être pourvu d'au moins une hotte et une prise d'alimentation électrique 220 volts pour le poêle de la cuisine. »

Article 27

« 4.3 EAU

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche d'un logement doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude. La température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C. »

Article 28

« 4.4 CHAUFFAGE

Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 20 °C.

L'isolation de l'enveloppe extérieure, telle que la toiture, les murs extérieurs, les planchers ou les fondations, doit être suffisante pour que le bâtiment puisse être chauffé adéquatement. »

Article 29

« 4.5 ÉCLAIRAGE

Un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, des espaces communs intérieurs, des escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que des entrées extérieures communes. »

Article 30

« SECTION 2 SALUBRITÉ D'UN BÂTIMENT

4.7 SALUBRITÉ

L'état d'un bâtiment ou d'un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Constituent notamment une cause d'insalubrité, sont prohibées et doivent être supprimées :

- La malpropreté, la détérioration, l'encombrement, l'état apparent et continu d'abandon d'un bâtiment, d'un logement et de toutes ses composantes ;
- La présence d'animaux morts;
- La présence d'excréments d'animaux sur le plancher ;
- La présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;

- Le dépôt ou l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ou, à l'intérieur d'un bâtiment, dans un local non prévu à cette fin ;
- L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- Le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie ;
- La présence d'un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ou d'une porte munie d'un dispositif d'obturation ;
- La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre ;
- La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant ou susceptible de causer une dégradation de la structure, de l'isolation, des matériaux ou des finis, ou la présence de moisissure ou de champignons ainsi que les conditions favorisant leur prolifération ;
- L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté ;
- La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération. »

Article 31

« SECTION 3 ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

4.8 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT

Toutes les parties constituant un bâtiment, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation et le revêtement extérieur, les balcons, les escaliers, etc., doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises, et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident. »

Article 32

« 4.9 INFILTRATION D'EAU ET INCENDIE

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectés par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés. »

Article 33

« 4.10 ENVELOPPE EXTÉRIEURE

Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent :

- être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air, d'eau, intrusion de vermine ou de rongeurs ;
- être résistants et stables de manière à prévenir que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues ou que des solives soient affaissées ;
- être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation. »

Article 34

« 4.11 FONDATION

Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être maintenues en tout temps dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité.

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à conserver un aspect de propreté et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux. »

Article 35

« 4.12 TOITURE

Toutes les parties constituant de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent :

- être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toute courbe dans la structure du toit, d'assurer la parfaite étanchéité, l'aspect de propreté et de prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermine, de rongeurs ou d'insectes ;
- assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes ;
- capter, dans des gouttières, les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui sont susceptibles de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique, ces dernières devant être étanches, solidement installées et maintenues en bon état ;

Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit. »

Article 36

« 4.13 PORTES ET FENÊTRES

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige, ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses, les cadres devant être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre doivent être périodiquement nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté et de bon entretien ainsi que pour prévenir la dégradation.

Toute barricade aux portes, fenêtres et à tout autre accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du Service de l'urbanisme, est interdite. »

Article 37

« 4.14 MURS ET PLAFONDS

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous, de fissures, de taches ou de décolorations (pouvant indiquer la présence de moisissure) ou autres défauts. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux endommagés, qui s'effritent ou menacent de se détacher, doivent être réparés ou remplacés. »

Article 38

« 4.15 PLANCHERS

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée.

Le plancher d'une salle de bain ou d'une salle de toilette ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes. »

Article 39

« 4.16 BALCONS, GALERIES, ESCALIERS ET AUTRES CONSTITUANTES

Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'un perron, d'une passerelle, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur un bâtiment doivent :

- être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un aspect de propreté ;
- être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation (rouille) ;
- être libres de tout encombrement ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours. »

Article 40

« 4.17 ESPACE POUR LA PRÉPARATION DES REPAS

Chaque logement doit comprendre un évier (lavabo) en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur du bâtiment, à une hotte de recirculation d'air ou à une hotte à filtre à charbon. De plus, il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à une source d'alimentation au gaz naturel ou au propane. »

Article 41

« 4.18 ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement. »

Article 42

« 4.19 RACCORDEMENT DES APPAREILS SANITAIRES

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement. »

Article 43

« 4.20 ENTRETIEN D'UN ÉQUIPEMENT

Un système mécanique, un appareil ou un équipement comme la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement. »

Article 44

« 4.21 RÉSISTANCE AU RISQUE D'ENTRÉ PAR INFRACTION

Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment ou d'un logement, ainsi qu'une porte de garage, doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle. »

Article 45

« 4.22 IMMEUBLE PATRIMONIAL ET IMMEUBLE INVENTORIÉ

Pour un immeuble patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou un immeuble inventorié par la MRC ou la municipalité, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble. »

Article 46

« CHAPITRE 4 CONTRAVENTIONS ET SANTIONS

4.1 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

a. s'il s'agit d'une personne physique :

- i. d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
- ii. d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
- iii. d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

b. s'il s'agit d'une personne morale :

- i. d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
- ii. d'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
- iii. d'une amende d'au moins 20 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

Article 47

« 4.2 FACTEURS AGGRAVANTS

Le montant de l'amende doit être établi en fonction des facteurs aggravants suivants :

- a. le fait d'avoir refusé l'accès ou d'avoir fait obstruction en entravant le travail du fonctionnaire désigné;
- b. le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance ;
- c. la gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- d. l'intensité des nuisances subies par le voisinage ;
- e. le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à le prévenir, notamment, lorsque les travaux exigés par la municipalité ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés ; le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par une municipalité ou une MRC;

f. le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition ;

g. les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Une décision prise en présence d'un facteur aggravant et qui impose tout de même une amende minimale doit être motivée. »

Article 48

« 4.2 INFRACTIONS MULTIPLES

Si l'infraction continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction. »

Article 49

« 4.3 AUTRES RECOURS

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale. »

Article 50

« 5.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c.A-19.1) et du Code municipal du Québec. (RLRQ c. C-27.1) »

MUNICIPALITÉ DU CANTON DE GODMANCHESTER

Mairesse

Directeur général par intérim,
secrétaire-greffier et trésorier

Avis de motion :	
Adoption du projet de règlement :	
Avis public de promulgation :	
Consultation publique	
Adoption du règlement :	
Certificat de conformité de la MRC :	
Entrée en vigueur :	