



SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

RÈGLEMENT 1332 N.S.

Règlement 1332 N.S. sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

Adopté le 28 novembre 2022





SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

RÈGLEMENT 1332 N.S.

Règlement 1332 N.S. sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

CONSIDÉRANT QU'en vertu des articles 145.41 et 145.41.1 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil municipal peut adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Sainte-Thérèse n'a aucun règlement lui autorisant à intervenir auprès de propriétaires qui n'entretiennent pas leurs propriétés de façon adéquate, et ce, même si la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* lui accorde le pouvoir d'agir ;

CONSIDÉRANT QUE le conseil souhaite faire adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments pour pallier aux problèmes de vétusté à Sainte-Thérèse ;

EN CONSÉQUENCE, à une séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de Sainte-Thérèse, tenue le 28 novembre 2022 à laquelle sont présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Armando Melo, Jacynthe Prince, Barbara Morin, Michel Milette, Luc Vézina, Johane Michaud, Mylène Morissette et Héloïse Bélanger formant quorum et siégeant sous la présidence de Monsieur le Maire Christian Charron, sur proposition de Mme la Conseillère Mylène Morissette appuyée par M. le Conseiller Michel Milette, qu'il soit statué et ordonné, sujet à toutes les approbations requises par la loi, que le Règlement de zonage numéro 1200 N.S. soit et est amendé comme suit :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments de la Ville de Sainte-Thérèse ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Thérèse.

ARTICLE 3 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

ARTICLE 4 ADOPTION PAR PARTIE

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa de sorte que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 5 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° Les titres contenus dans ce règlement sont donnés à titre indicatif. 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, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- 4° Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 6 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens et la signification attribués à l'index terminologique de l'annexe A du Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il faut se référer au sens commun attribué à ce mot ou à cette expression dans le dictionnaire.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 7 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Le conseil municipal désigne par résolution le fonctionnaire municipal qui administre et applique le présent règlement, ci-après identifié comme le « fonctionnaire désigné » dans le présent règlement. Il a les devoirs et les pouvoirs qui lui sont dévolus dans le présent règlement.

ARTICLE 8 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 9 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment principal et accessoire.

ARTICLE 10 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire d'un immeuble doit respecter les normes relatives à l'immeuble prévues au présent règlement.

ARTICLE 11 EXIGENCES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

Les exigences relatives à l'occupation et à l'entretien d'un bâtiment sont les suivantes :

- 1° Un bâtiment ou partie d'un bâtiment doit être entretenu de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon ;
- 2° Un bâtiment ou partie d'un bâtiment doit être entretenu de manière à conserver un aspect de propreté et d'uniformité ;

- 3° Un bâtiment ou partie d'un bâtiment doit offrir une solidité pour résister aux efforts (charge, pression, etc.) auxquels il est soumis, incluant aux divers éléments de la nature ;
- 4° Un bâtiment ou partie d'un bâtiment doit être conservé en bon état pour qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné et de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident ;
- 5° Un bâtiment ou partie d'un bâtiment doit être maintenu dans un état qui assure sa conservation et évite qu'il se détériore ;
- 6° Un bâtiment ou partie d'un bâtiment doit être maintenu dans un état qui prévient l'infiltration d'eau, d'air, de neige, de vermine ou de rongeurs.

Dans tous les cas visés au premier alinéa, le bâtiment ou la partie de bâtiment doit être rénové en conséquence.

De façon non limitative, une partie d'un bâtiment peut être une saillie, un élément décoratif, le matériau de parement extérieur, incluant la peinture et la teinture, les gouttières, les ouvertures, etc. Pour les fins du présent règlement, les balcons, galeries, perrons, escaliers extérieurs et tout autre élément attaché au bâtiment principal ou accessoire sont considérés comme étant des parties du bâtiment visé.

SECTION II PROCÉDURES ET INTERVENTIONS DE LA MUNICIPALITÉ

ARTICLE 12 OBLIGATION D'EXÉCUTER LES TRAVAUX REQUIS

Le fonctionnaire désigné qui constate une infraction au présent règlement produit un avis à cet effet et envoie celui-ci au propriétaire indiquant les travaux requis ainsi que les délais pour les exécuter. Le cas échéant, le propriétaire doit obtenir un permis ou un certificat pour l'exécution des travaux, conformément au Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

Le fonctionnaire désigné peut accorder tout délai additionnel pour l'exécution des travaux en raison de l'importance des travaux requis.

Le fonctionnaire désigné peut s'adjoindre une ressource professionnelle pour la rédaction de l'avis sur l'état du bâtiment.

Le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire qu'un rapport d'un professionnel soit produit ou que des essais soient faits sur les matériaux et les éléments fonctionnels et structuraux de construction ou sur la condition des fondations

ARTICLE 13 DÉFAUT D'EXÉCUTION DES TRAVAUX REQUIS

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux requis à l'article 11, la Cour supérieure peut, sur requête de la Ville de Sainte-Thérèse, autoriser celui-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au propriétaire. La requête est instruite et jugée d'urgence.

Le coût des travaux effectués sur l'immeuble constitue une créance prioritaire, au même titre et 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.

Outre une requête à la Cour supérieure, le conseil municipal peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration. Le cas échéant, un éventuel acquéreur de l'immeuble devra assumer la responsabilité des travaux requis par cet avis. Lorsque la municipalité constatera que les travaux ont été effectués, le conseil municipal requerra l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation.

Lorsque le propriétaire d'un bâtiment vétuste ou délabré ne se conforme pas à un avis de détérioration que la municipalité a fait inscrire au registre foncier, après 60 jours, la municipalité peut acquérir l'immeuble, de gré à gré ou par expropriation, si son état présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ou s'il est vacant depuis une période de douze (12) mois.

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 14 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque, propriétaire, locataire, occupant ou entrepreneur, personne physique ou morale, contrevient à une quelconque disposition du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais. Le montant de cette amende est fixé de la façon suivante :

Type de contrevenant	Amende minimum	Amende maximum
Première infraction		
➤ Personne physique	200 \$	250 000 \$
➤ Personne morale	400 \$	250 000 \$
Récidive dans les 2 ans de la première infraction		
➤ Personne physique	800 \$	250 000 \$
➤ Personne morale	1 600 \$	250 000 \$

Une infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

ARTICLE 15 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Dans la détermination de la peine relativement à une infraction, le fonctionnaire désigné tient notamment compte des facteurs aggravants suivants :

- 1° Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance ;
- 2° La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- 3° L'intensité des nuisances subies par le voisinage ;
- 4° Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux décrits dans un avis d'infraction ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés ;
- 5° Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble ayant une certaine valeur patrimoniale ;
- 6° 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 ;
- 7° Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

ARTICLE 16 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Adopté à Sainte-Thérèse, le 28 novembre 2022.

LE MAIRE


Christian Charron

LA GREFFIÈRE


Sylvie Trahan, avocate

