

RÈGLEMENT 034-24

RELATIF À L'OCCUPATION, L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

INCLUANT LA MODIFICATION DU 11 MAI 2026 – RÈGLEMENT N° 011-26

LA MODIFICATION DU 17 AOÛT 2026 – RÈGLEMENT N° 019-26

LE MARDI, troisième jour du mois de septembre deux mille vingt-quatre, à une séance ordinaire du conseil provisoire de la Ville de Plessisville, tenue à l'hôtel de ville de Plessisville, à laquelle étaient présents monsieur Jean-François Labbé à titre de maire suppléant et les membres du conseil provisoire :

Sylvain Beaudoin, Joanie Bédard, Rémi Brassard, Valérie Desrochers, Bélanda Drolet, Jonathan Dubois, Marc Gendron, Marc Morin et Martin Nadeau;

Formant quorum avec et sous la présidence du maire, monsieur Pierre Fortier.

ATTENDU QUE le conseil municipal désire assurer des conditions de logement sécuritaires et acceptables pour tous les citoyens de la Ville de Plessisville;

ATTENDU QUE le présent règlement vise à octroyer aux officiers municipaux des pouvoirs d'intervention lorsqu'un bâtiment est mal entretenu ou laissé à l'abandon;

ATTENDU l'importance de maintenir les immeubles de notre territoire en bon état;

ATTENDU les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'insalubrité par les articles 55 à 58 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1);

ATTENDU les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments par les articles 145.41 à 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé par Bélanda Drolet, conseillère, à la séance ordinaire du 12 août 2024.

À CES CAUSES, le conseil de la Ville de Plessisville ordonne et statue ainsi qu'il suit, savoir :

Règlement 034-24

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article 1.- [But] Le but du présent règlement est de préserver la qualité de vie et assurer le bien-être général de la population. Ce règlement permettra à la Ville de contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire et de forcer les propriétaires à entretenir leur propriété.

Article 2.- [Définitions] À moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots et les expressions ci-dessous énumérés ont, pour l'interprétation du présent règlement la signification suivante :

Aire libre Surface d'un terrain non occupée par un bâtiment.

Bâtiment Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, dont notamment un logement.

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

Immeuble patrimonial Immeuble cité par la ville ou la MRC conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* ([chapitre P-9.002](#)), situé dans un site patrimonial cité par la ville ou la MRC conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire de la MRC visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

Les modifications apportées à un inventaire ou à une citation, incluant le retrait d'un immeuble, après l'entrée en vigueur du présent règlement, font partie intégrante de ce règlement, sans qu'il soit nécessaire d'adopter un règlement pour décréter l'application de chaque modification ainsi apportée.

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

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.

Règlement 034-24

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

Article 3.- *[Territoire visé]* Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Plessisville.

Article 4.- *[Bâtiments assujettis]* Ce règlement vise tout bâtiment sauf ceux qui sont 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*.

Article 5.- *[Personnes visées]* Ce règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé qui est le propriétaire du bâtiment visé.

CHAPITRE 2 – POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Article 6.- *[Autorité compétente]* L'autorité compétente est chargée de l'application du présent règlement. Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et donner des constats d'infraction au nom de la Ville relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement.

Elle est composée de la directrice du développement durable, du coordonnateur à l'aménagement du territoire, du coordonnateur aux permis et certificats et de l'agent à l'urbanisme.

Article 7.- *[Pouvoirs]* L'autorité compétente exerce les fonctions et les pouvoirs qui lui sont conférés par ce règlement. À ce titre, elle 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 respecté, pour vérifier tout renseignement ou constater;
- 2) Prendre des photographies des lieux visités et des mesures;
- 3) Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse et même, si cela s'avère nécessaire, démanteler, à ses frais, des constructions pour y prélever de tels échantillons;
- 4) 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;
- 5) Être accompagnée d'un ou de plusieurs policiers si elle a des raisons de craindre pour sa sécurité dans l'exercice de ses fonctions;
- 6) Être accompagnée d'une personne dont elle requiert l'assistance ou l'expertise;

Règlement 034-24

- 7) Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment :
 - a) Qu'il fasse effectuer, à ses frais, tout essai ou analyse, d'air ou de toute installation, afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement;
 - b) Qu'il fournisse, à ses frais, une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement par une personne spécialisée dans le domaine.
- 8) Exiger l'installation d'un appareil de mesure, aux frais du propriétaire, et la transmission des données recueillies à l'autorité compétente;
- 9) Faire cesser les travaux ou l'occupation d'un bâtiment, lorsqu'il constate que ceux-ci sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, ainsi que toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction;
- 10) Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction du 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;
- 11) Émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement.

Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnés peuvent être transportés à l'endroit déterminé par l'autorité compétente, et ce aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

Article 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, l'autorité compétente 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.

CHAPITRE 3 – ENTRETIEN

Article 9.- *[Maintien en bon état d'un bâtiment]* Toutes les parties constitutives d'un bâtiment, notamment, 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.

Règlement 034-24

Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment doit s'assurer de l'entretien adéquat du bâtiment principal et de tout bâtiment accessoire de manière à ce qu'ils ne paraissent pas délabrés ou dans un état d'abandon. Il doit maintenir tout bâtiment dans un état tel qui en assure sa conservation et évite qu'il se détériore.

Article 10.- *[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 vermine, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

Un bâtiment ou une partie de bâtiment évacué en raison de son état de détérioration doit être immédiatement clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.

Article 11.- *[Enveloppe extérieure]* Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent :

- 1) 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, de vermine, de rongeurs ou d'autres animaux nuisibles à l'intérieur du bâtiment et des murs;
- 2) Être étanches, 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;
- 3) Être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi qu'à en prévenir la dégradation.

Article 12.- *[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 d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

Article 13.- *[Toit]* Toutes les parties constituant de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent :

- 1) Être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toutes courbes dans la structure du toit et d'assurer la parfaite étanchéité, l'aspect de propreté et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermine, de rongeurs ou d'insectes;

Règlement 034-24

- 2) Assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes;
- 3) 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. Celles-ci doivent 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 14.- [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 doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à maintenir une apparence de propreté et de bon entretien ainsi que pour en prévenir la dégradation.

Toute barricade à une porte, fenêtre ou accès d'un bâtiment est interdite, sauf si ledit bâtiment est dans une des situations suivantes :

- 1) Il a été endommagé par un incendie;
- 2) Il présente un danger pour la sécurité publique;
- 3) Il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du Service de l'urbanisme.

Article 15.- [Murs et plafonds] Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous, de fissures 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 16.- [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.

Règlement 034-24

Article 17.- *[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 :

- 1) Maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un aspect de propreté;
- 2) Entretienues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation;
- 3) Libres de tous encombrements empêchant la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours;
- 4) Libres d'accumulation de neige ou de glace.

Article 18.- *[Obligation d'entretien]* Sans restreindre la généralité des éléments précédents, sont expressément prohibés et doivent être supprimés ou corrigés, les éléments suivants :

- 1) La présence d'une fissure sur une fondation mettant en péril la solidité du bâtiment;
- 2) Toute poutre tordue, solive affaissée ou mur incliné;
- 3) Toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagée ou affectée par la pourriture;
- 4) Toute charpente ou structure d'un balcon ou d'une galerie endommagée soit, notamment, par de la peinture écaillée ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants;
- 5) Les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres pourris;
- 6) Toute gouttière occasionnant de l'érosion au sol ou étant affectée par la rouille ou la corrosion;
- 7) Toute toiture dont le revêtement est absent, en tout ou en partie ou endommagé;
- 8) Tout mur extérieur d'un bâtiment principal ou accessoire non muni d'un revêtement extérieur ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion, toute enveloppe d'un bâtiment non étanche;
- 9) L'absence de moyen de chauffage;
- 10) La présence d'eau stagnante ou d'humidité dans le bâtiment ;
- 11) Les vapeurs toxiques, la fuite de gaz, mazoute, monoxyde de carbone, radon ou autres produits chimiques ;

Règlement 034-24

- 12) Tout problème de ventilation.

Article 19. - [*Aires libres*] Les aires libres doivent être :

- 1) Exemptes de toute dépression susceptible de provoquer, même de façon intermittente, la formation de toute mare d'eau stagnante ou autre cloaque;
- 2) Maintenues dans un état constant de propreté, être exemptes de plantes vénéneuses ou nuisibles et gardées libres, en tout temps, de rebuts, de déchets et de débris de toutes sortes;
- 3) Exemptes de toute condition de nature à provoquer la présence de vermine ou de rongeurs et, lorsqu'elles en sont infestées, des mesures doivent être prises pour les détruire et empêcher leur réapparition.

Dans le cas des aires d'entreposage industriel, les aires libres doivent être recouvertes de poussière de pierre ou de gravier.

Dans le cas des aires de circulation et de stationnement, elles doivent être pavées.

La végétation des aires libres doit être régulièrement entretenue afin de maintenir une apparence de propreté sur la propriété.

Les allées pour piétons, les accès pour voitures automobiles et les espaces de stationnement doivent être entretenus de façon à assurer la sécurité d'accès par toute température dans des conditions normales d'emploi.

Article 20. - [*Bâtiment inoccupé*] Tout bâtiment incendié, partiellement détruit ou devenu dangereux suite à un sinistre, de même que tout bâtiment désaffecté ou qui n'est pas utilisé de façon permanente doit être clos et barricadé de façon à ce que personne ne puisse y pénétrer et de façon à écarter tout risque pour la sécurité.

Article 21. - [*Bâtiment dangereux ou insalubre*] Tout bâtiment principal ou logement qui constitue, en raison de déficiences physiques ou pour toute autre cause, un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants, ou du public en général, est considéré dangereux ou insalubre et impropre à l'habitation ou l'occupation.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, tout bâtiment principal qui présente l'une des caractéristiques suivantes est jugé impropre à l'habitation ou l'occupation, soit tout bâtiment ou logement étant :

- 1) Doté d'une solidité insuffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public en général;

Règlement 034-24

- 2) Dépourvu de moyens de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un équipement sanitaire propre à assurer le confort et protéger la santé de ses occupants;
- 3) Infesté par la vermine ou les rongeurs au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants;
- 4) Détérioré ou malpropre au point d'en constituer un danger constant pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public en général;
- 5) Laissé dans un état apparent d'abandon.

Tout bâtiment principal déclaré impropre à l'habitation ou aux fins pour lesquelles il est destiné est considéré comme étant non conforme aux dispositions du présent règlement et ne peut être occupé. Un tel bâtiment doit être modifié ou réparé, selon le cas, pour se conformer aux exigences ou être démoli conformément aux prescriptions contenues au règlement sur la démolition en vigueur.

**Règlement
011-26**

Article 22.- ABROGÉ

CHAPITRE 4 – OCCUPATION

Article 23.- *[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 d'évacuation des eaux usées et d'installation de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement de façon à pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Article 24.- *[Équipements]* Un logement doit être pourvu d'au moins :

- 1) Un évier de cuisine;
- 2) Une toilette (cabinet d'aisances);
- 3) Un lavabo;
- 4) Une baignoire ou une douche.

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 un espace pour la préparation des repas.

Article 25.- *[Alimentation en eau et évacuation des eaux usées]* 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.

Règlement 034-24

La température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C.

Article 26.- *[Accès aux installations sanitaires]* Les occupants d'un logement doivent avoir accès à au moins une pièce fermée comprenant une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo.

La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

Dans le cas d'une maison de chambres, cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre.

Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

Article 27.- *[Espace pour la préparation des repas]* Chaque logement doit comprendre un évier 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, 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 28.- *[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.

La température à l'intérieur d'un logement doit être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du sol.

Un logement vacant ou espace non habitable doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15 °C.

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

Article 29.- *[Éclairage]* Un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées extérieures communes.

Article 30.- *[Prise électrique]* Toutes les pièces, les espaces communs intérieurs et les escaliers intérieurs et extérieurs doivent être pourvus d'au moins une prise de courant fonctionnelle.

Règlement 034-24

Article 31.- [Ventilation et circulation d'air] Dans un bâtiment, une salle de bain ou une salle de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturelle doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier.

Un vide sanitaire doit être ventilé par circulation d'air naturelle au moyen d'une ouverture donnant directement sur l'extérieur pour la période du 30 avril au 31 octobre.

Une hotte de cuisinière ou un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière doit comporter un filtre à graisse ou à charbon en bon état.

Lorsqu'un conduit d'extraction est relié à une hotte de cuisinière ou à un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière, celui-ci doit :

- 1) Déboucher directement sur l'extérieur et n'être relié à aucun autre ventilateur;
- 2) Être fait de matériaux incombustibles et qui ne rouillent pas.

Article 32.- [Ouvertures] L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé.

L'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

Les portes, les fenêtres et les moustiquaires ainsi que leur cadre doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont détériorés.

Des moustiquaires doivent être installées à la grandeur de la partie ouvrante d'une fenêtre du 1^{er} mai au 1^{er} novembre de chaque année.

Une ouverture de ventilation, à l'exception d'une fenêtre, doit être protégée contre les intempéries, les insectes et les rongeurs.

Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment ou d'un logement 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.

Toute porte d'entrée principale doit comporter un judas, sauf si la porte est munie d'un vitrage transparent ou s'il y a un panneau transparent. Le présent article ne s'applique pas pour un bâtiment comprenant un seul logement ou un logement intergénérationnel.

Le mécanisme de verrouillage exigé doit permettre d'emprunter le parcours d'un moyen d'évacuation sans qu'il soit nécessaire d'utiliser une clef, une carte magnétique ou un dispositif de contrôle.

Règlement 034-24

Article 33.- [Entretien d'un équipement] À l'intérieur d'un bâtiment, un vide-ordures, une chute à déchets, un contenant à déchets et à matières recyclables ainsi qu'un local qui est réservé à leur entreposage, doit être maintenu en bon état.

Ce local doit être nettoyé et désinfecté.

CHAPITRE 5 – SALUBRITÉ

Article 34.- [Devoirs] Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment doit, en tout temps, le maintenir dans un bon état de salubrité. Les travaux d'entretien et de réparation requis doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

Article 35.- [Interdictions] Constituent notamment une cause d'insalubrité, sont prohibées et doivent être supprimées :

- 1) La malpropreté, la détérioration, l'encombrement, l'état apparent et continu d'abandon d'un bâtiment, d'un logement et de toutes ses composantes;
- 2) La présence d'animaux morts;
- 3) La présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
- 4) Le dépôt ou l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets, ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
- 5) L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- 6) Le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie;
- 7) 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;
- 8) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
- 9) 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;
- 10) L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté;

Règlement 034-24

- 11) L'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linges, détritux, etc. ;
- 12) La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération;
- 13) L'état d'un bâtiment qui porte 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.

Article 36.- *[Structure des bâtiments]* Un élément de la structure, de son isolation et de ses finis qui est affecté par une infiltration d'eau ou de liquide ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération.

Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

Article 37.- *[Punaises de lit]* Lorsque des punaises de lit sont constatées dans un logement, son propriétaire doit mandater un professionnel pour réaliser l'extermination. Elle doit être réalisée dans un délai de 10 jours suivant la découverte.

CHAPITRE 6 – APPLICATION DU RÈGLEMENT

Article 38.- *[Avis de non-conformité]* L'autorité compétente peut transmettre un avis de non-conformité au propriétaire, au locataire ou à l'occupant d'un bâtiment en cas de contravention au présent règlement.

La personne qui reçoit un avis de non-conformité doit effectuer ou faire effectuer les travaux, essais, analyses ou vérifications requis dans les délais accordés.

Article 39.- *[Avis de détérioration]* Si le propriétaire d'un immeuble refuse de respecter un avis de non-conformité, le conseil peut requérir l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier.

Article 40.- *[Notification au propriétaire]* La Ville doit, dans les 20 jours suivant l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier, notifier l'inscription de l'avis de détérioration au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit au registre foncier à l'égard de cet immeuble.

Article 41.- *[Acquisition par la Ville]* Lorsque la Ville désire se prévaloir du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) afin d'acquérir ou d'exproprier un immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier pour une période d'au moins 60 jours, l'une des conditions suivantes doit être respectée :

Règlement 034-24

- 1) L'immeuble est vacant depuis au moins un an ;
- 2) L'état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;
- 3) Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Règlement 019-26

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes*.

Article 42.- *[Taxe foncière]* Toute somme due à la Ville à la suite de son intervention en vertu du présent règlement est assimilée à une taxe foncière si le débiteur est le propriétaire du bâtiment.

CHAPITRE 7 – INFRACTIONS ET AMENDES

Article 43.- *[Amendes]* Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction.

S'il s'agit d'une personne physique, elle est passible d'une amende :

- 1) D'au moins 300 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
- 2) D'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive.

Règlement 011-26

S'il s'agit d'une personne morale, elle est passible d'une amende :

- 1) D'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
- 2) D'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive.

Règlement 011-26

Article 44.- *[Facteurs aggravants]* Le montant de l'amende doit être établi en fonction 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 le prévenir, notamment, lorsque les travaux exigés par la Ville ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;

Règlement 034-24

- 5) Le bâtiment concerné est un immeuble patrimonial;
- 6) Les actions ou omissions du contrevenant ont 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.

Article 45.- *[Infraction continue]* 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 46.- *[Ordonnance de faire disparaître une cause d'insalubrité]* Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment est déclaré coupable d'une infraction prévue au présent règlement en lien avec l'insalubrité, un juge peut, en plus d'imposer une amende, ordonner à cette personne de faire disparaître la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.

À défaut par cette personne de s'exécuter dans ce délai, la cause d'insalubrité peut être enlevée par la Ville aux frais de cette personne.

Un préavis de la demande d'ordonnance doit être donné par le poursuivant à la personne visée par celle-ci, sauf si ces parties sont en présence du juge.

Article 47.- *[Autres recours]* La Ville 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 48.- *[Entrée en vigueur]* Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ

Donné à Plessisville, ce 3^e jour
du mois de septembre 2024

M^E GENEVIÈVE FERLAND LAMONTAGNE
Greffière

PIERRE FORTIER
Maire

Règlement 034-24

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je, soussignée, M^e Geneviève Ferland Lamontagne, greffière de la Ville de Plessisville, certifie sous mon serment d'office avoir affiché le présent avis public à la porte de l'hôtel de ville et l'avoir fait publier sur le site Internet de la municipalité, le 19 septembre 2024 conformément au *Règlement 001-24 relatif aux modalités de publication des avis publics municipaux*.

PLESSISVILLE,

La greffière,

M^e GENEVIÈVE FERLAND LAMONTAGNE

CERTIFICAT D’APPROBATION

Nous soussignés, maire et greffière de la Ville de Plessisville, certifions par la présente que le *Règlement 034-24 relatif à l'occupation, l'entretien et la salubrité des bâtiments* a reçu l'approbation de la MRC de L'Érable, à la séance du 18 septembre 2024.

PLESSISVILLE,

M^e GENEVIÈVE FERLAND LAMONTAGNE
Greffière

PIERRE FORTIER
Maire