

**Règlement de la Municipalité de Dixville  
Règlement 152-13**

**M**  
**S**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE COATICOOK  
MUNICIPALITÉ DE DIXVILLE**

---

**RÈGLEMENT NUMÉRO 152-13**  
Règlement sur l'entretien et l'occupation des  
bâtiments

---

**CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le numéro 152-13 et s'intitule « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

**1.2 DOMAINE D'APPLICATION**

Le présent règlement établit des normes et de prescrire des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation afin de contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur le territoire de la municipalité de Dixville et forcer les propriétaires des bâtiments à les entretenir.

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment principal ou partie de bâtiment principal ainsi qu'aux constructions accessoires et attenantes au bâtiment principal, notamment, un balcon, une véranda, un escalier extérieur, un abri d'automobile ou garage attenant au bâtiment principal.

**1.3 INVALIDITÉ PARTIELLE**

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacun de ses chapitres, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et sous-alinéas indépendamment du fait que l'un ou plusieurs de ses chapitres ou composantes pourraient être déclarés nuls et sans effet par une instance habilitée.

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

**1.4 PRÉSÉANCE**

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.

**1.5 TERMINOLOGIE**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou les expressions ont le sens et la signification qui leur sont attribués au chapitre 2 du règlement sur les permis et certificats en

**Règlement de la Municipalité de Dixville  
Règlement 152-13**

**M**  
**S**

vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement sur les permis et certificats, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

**CHAPITRE 2 : EXIGENCE RELATIVE À L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT**

**SECTION 1 : EXIGENCE RELATIVE AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX NON-AGRICOLES**

**2.1 GÉNÉRALITÉ**

Le propriétaire de tout bâtiment principal qui n'est pas utilisé exclusivement à des fins agricoles doit respecter toutes les normes prévues à la présente section.

**2.2 EXIGENCES GÉNÉRALES**

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal visé à l'article 2.1 doivent offrir une solidité pour résister aux charges auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident. Le bâtiment doit être maintenu dans un état tel qui en assure sa conservation et ne paraît pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal visé à l'article 2.1 doivent être conservées en bon état afin de pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

**2.3 EXIGENCES PARTICULIÈRES**

Sans restreindre la portée des éléments contenus à l'article 2.2 du présent règlement, les exigences particulières suivantes s'appliquent aux bâtiments principaux visés à l'article 2.1:

**1. Fondation et structure de bâtiment :**

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.

Aucune fissure ne doit mettre en péril la solidité d'un mur de fondation.

Les poutres, solives et murs porteurs sont droits et ne montre pas de signe de faiblesse.

**2. Mur extérieur**

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 (exempt de pourriture ou corrosion) et réparés ou remplacés au besoin de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau et leur conserver un aspect de propreté.

Les revêtements extérieurs en bois doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts du produit approprié pour préserver un état et une apparence de propreté et de bon entretien.

Dans le cas d'un revêtement extérieur de briques, les joints de mortier doivent bien maintenir la brique en place et le mur ne doit pas présenter de fissures, ni

**Règlement de la Municipalité de Dixville  
Règlement 152-13**

**M**  
**S**

risquer de s'écrouler.

3. 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.

Des moustiquaires doivent être installées à la grandeur de la partie ouvrante d'une fenêtre du 1er mai au 30 octobre de chaque année.

4. Balcon, galerie, passerelle, escalier

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 et de sécurité.

Des garde-corps doivent protéger adéquatement les occupants.

5. Toit

Toutes les parties constituantes des toitures y compris le revêtement, 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 et de sécurité.

6. Pièce et équipement intérieur

Une installation permanente de chauffage doit être en bon état de fonctionnement et doit permettre de maintenir une température minimale de 21° C à l'intérieur de chaque pièce habitable.

Les bâtiments principaux visés doivent être pourvus d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces et escaliers intérieurs et extérieurs.

Toute partie intérieure d'un bâtiment doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis.

Un système de ventilation (naturel ou mécanique) doit être maintenu en bon état de fonctionnement de manière à être en mesure d'évacuer l'air vicié et l'humidité.

Doivent être éliminés toute présence :

- de vermines, rongeurs, insectes ou moisissures visibles ;
- d'animaux morts ;
- d'excréments et urine, provenant d'animaux ou d'humains ;
- d'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, détrit, etc.
- de vapeurs toxiques, fuite de gaz, mazoute, monoxyde de carbone, radon ou autres produits chimiques.

**SECTION 2 : EXIGENCE RELATIVE AUX BÂTIMENTS ACCESSOIRES  
NON-AGRICOLES**

**2.4 GÉNÉRALITÉ**

Le propriétaire d'un bâtiment accessoire qui n'est pas utilisé exclusivement à

**Règlement de la Municipalité de Dixville  
Règlement 152-13**

**M**  
**S**

des fins agricoles doit respecter toutes les normes prévues à la présente section.

## 2.5 EXIGENCES GÉNÉRALES

Toutes les parties constituant d'un bâtiment accessoire visé à l'article 2.4 doivent offrir une solidité pour résister aux charges auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident. Le bâtiment doit être maintenu dans un état tel qui en assure sa conservation et ne paraît pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon.

Toutes les parties constituant d'un bâtiment accessoire visé à l'article 2.4 doivent être conservées en bon état afin de pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

## 2.6 EXIGENCES PARTICULIÈRES

Sans restreindre la portée des éléments contenus à l'article 2.2 du présent règlement, les exigences particulières suivantes s'appliquent aux bâtiments accessoires visés à l'article 2.4:

### 1. Fondation et structure de bâtiment :

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.

Aucune fissure ne doit mettre en péril la solidité d'un mur de fondation.

Les poutres, solives et murs porteurs sont droits et ne montre pas de signe de faiblesse.

### 2. Mur extérieur

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 (exempt de pourriture ou corrosion) et réparés ou remplacés au besoin de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau et leur conserver un aspect de propreté.

Les revêtements extérieurs en bois doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts du produit approprié pour préserver un état et une apparence de propreté et de bon entretien.

Dans le cas d'un revêtement extérieur de briques, les joints de mortier doivent bien maintenir la brique en place et le mur ne doit pas présenter de fissures, ni risquer de s'écrouler.

### 3. 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 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.

### 4. Balcon, galerie, passerelle, escalier

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

## Règlement de la Municipalité de Dixville Règlement 152-13

### M S

aspect de propreté et de sécurité.

Des garde-corps doivent protéger adéquatement les occupants.

#### 5. Toit

Toutes les parties constituantes des toitures y compris le revêtement, 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 et de sécurité.

#### 6. Pièce et équipement intérieur

Toute partie intérieure d'un bâtiment doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis.

### CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

#### 3.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment et en environnement est chargé d'appliquer le présent règlement. Celui-ci peut être assisté dans ses fonctions d'un ou de plusieurs inspecteurs adjoints qui peuvent exercer les mêmes pouvoirs.

#### 3.2 POUVOIR DE LA PERSONNE CHARGÉE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Aux fins de l'application du présent règlement, l'inspecteur en bâtiment et en environnement a le pouvoir de :

1. visiter et examiner, dans l'exercice de ses fonctions, tant l'intérieur que l'extérieur des bâtiments, structures ou constructions, afin de s'assurer du respect du présent Règlement;
2. exiger de tout propriétaire, occupant ou locataire de rectifier toute situation constituant une infraction au présent Règlement;
3. faire ou faire faire des essais, analyses ou vérifications et de prendre des photographies ou des enregistrements d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de la conformité au présent Règlement;
4. exiger de tout propriétaire occupant ou locataire qu'il effectue ou fasse effectuer des essais, analyses ou vérifications d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de la conformité au présent Règlement et d'en obtenir les résultats, le cas échéant;
5. faire ou faire exécuter, aux frais du propriétaire, toute chose que le Règlement lui impose de modifier en rapport avec cet immeuble;
6. exiger de tout propriétaire, occupant, ou locataire qu'il retienne les services d'un professionnel spécialisé en gestion parasitaire, lorsque la présence de rongeurs ou d'insectes ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci est envahissante (ou incontrôlable), et d'exiger la preuve de l'éradication quand les travaux sont exécutés.

#### 3.3 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU AUTRES

Toute personne doit permettre à l'inspecteur en bâtiment et environnement de pénétrer, entre 7 et 19 heures, sur toute propriété immobilière et à l'intérieur de

## Règlement de la Municipalité de Dixville Règlement 152-13

### M S

tout bâtiment pour l'exécution de ses fonctions.

#### 3.4 AVIS ÉCRIT

La personne chargée de l'application du règlement peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Elle 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. Elle peut accorder tout délai additionnel.

#### 3.5 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

1. Si l'infraction concerne la section 1 du chapitre 2 :
  - a. Personne physique :
    - i. En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 300\$ et d'une amende maximale de 1000\$ et les frais pour chaque infraction.
    - ii. En cas de récidive, l'amende minimale est de 500\$ et l'amende maximale est de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.
  - b. Personne morale :
    - i. En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 600\$ et d'une amende maximale de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.
    - ii. En cas de récidive, l'amende minimale est de 1000\$ et l'amende maximale est de 4000\$ et les frais pour chaque infraction.
2. Si l'infraction concerne la section 2 du chapitre 2 :
  - a. Personne physique :
    - i. En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 150\$ et d'une amende maximale de 500\$ et les frais pour chaque infraction.
    - ii. En cas de récidive, l'amende minimale est de 250\$ et l'amende maximale est de 1000\$ et les frais pour chaque infraction.
  - b. Personne morale :
    - i. En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 300\$ et d'une amende maximale de 1000\$ et les frais pour chaque infraction.
    - ii. En cas de récidive, l'amende minimale est de 500\$ et l'amende maximale est de 2000\$ et les frais pour chaque infraction.

Toute personne qui accomplit ou omet d'accomplir quelque chose qui aide une autre personne à agir en contravention du présent règlement ou qui encourage, par un conseil, une permission, un consentement, une autorisation, une ratification, une tolérance ou autrement, une autre personne à agir en contravention du présent règlement, commet une infraction et est passible de la même pénalité que la personne qui contrevient au règlement.

Si une contravention est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

#### 3.6 AUTRES RECOURS EN DROIT CIVIL

En sus des recours par action pénale, la municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les autres recours nécessaires pour faire

**Règlement de la Municipalité de Dixville  
Règlement 152-13**

**M**  
**S**

respecter les dispositions du présent règlement.

Notamment, dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer des travaux requis, la Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La requête est instruite et jugée d'urgence. Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

**CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES**

**4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur après que toutes les formalités prescrites par la loi auront été dûment remplies.

Secrétaire-trésorier

Copie conforme certifiée ce :

\_\_\_\_\_  
Réal Ouimette,  
Maire

\_\_\_\_\_  
Sylvain Benoit,  
Secrétaire-trésorier

Avis de motion donné le	4 février 2013
Règlement adopté le	2 avril 2013
Publié le	10 avril 2013
En vigueur le	10 avril 2013