

RÈGLEMENT 213-21

PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment servant ou destiné à servir à des fins résidentielles, commerciales et agricoles, ainsi qu'à leurs accessoires. Dans le cas de bâtiments autres que résidentiels, le règlement est applicable selon les adaptations jugées nécessaires par l'autorité compétente. Les logements adaptés étant régis par la Société d'habitation du Québec, ceux-ci sont exclus du présent règlement.

Attendu : que le Conseil considère qu'il est important d'assurer une qualité de vie à tous les citoyens et citoyennes de la Municipalité;

Attendu : qu'un avis de motion a été donné aux fins du présent règlement à la session du 12 juillet 2021;

En conséquence il est proposé par le conseiller Yvon Landry d'adopter le projet de règlement # 213-21 « Règlement sur la salubrité et l'entretien des bâtiments ».

ARTICLE 1 :

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement

ARTICLE 2 :

Le présent règlement remplace tout règlement pouvant être en vigueur concernant la salubrité et l'entretien des bâtiments.

ARTICLE 3 :

TERMINOLOGIE

« Autorité compétente » : Agent de la paix et fonctionnaire désigné chargé de l'application du présent règlement ou d'une partie du présent règlement

« Bâtiment » : toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, dont notamment un logement

« Déchets » : ferraille, détritrus, papier, bouteille vide, résidu et débris de tous genres, vieux pneu, cendre, eau sale, immondice, fumier, animal mort, matière fécale, substance nauséabonde ou toute autre matière malsaine ou nuisible

« Eau potable » : Eau destinée à être ingérée par l'être humain humain <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cr/Q-2,%20r.%2040/>

« Espace mixte » : Est un espace qui peut servir de chambre à coucher et de salle de séjour pour un maximum de 2 personnes

« État d'encombrement » : situation d'un logement dont l'espace est occupé par des objets entravant la libre circulation des occupants

« 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 (une grange)

« Salubrité » : caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, étant donné 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.

ARTICLE 4 :

POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente est chargée de l'application du présent règlement. L'autorité compétente est composée des représentants autorisés du Service de l'aménagement du territoire désigné et du Service de la prévention des incendies.

ARTICLE 5 :

INSPECTION

L'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable, visiter, examiner et pénétrer dans un bâtiment afin de s'assurer de la conformité de celui-ci avec le présent règlement. À cette fin, elle peut être accompagnée de toute personne dont elle requiert l'expertise ou l'assistance. Toute personne doit permettre à l'autorité compétente d'avoir accès au bâtiment à des fins d'inspection et lui fournir toute assistance raisonnable dans l'exécution de ses fonctions. Elle doit aussi fournir à l'autorité compétente les renseignements ou documents qu'elle requiert. L'autorité compétente doit, sur demande, s'identifier au moyen d'une pièce d'identité ou d'un certificat délivré par la municipalité.

L'autorité compétente

- a) Peut être accompagnée d'un ou de plusieurs policiers si elle a des raisons de craindre d'être intimidée ou molestée dans l'exercice de ses fonctions
- b) Peut aviser une personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un bâtiment lorsqu'elle constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la continuation de l'infraction

- c) Peut exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction au 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.

ARTICLE 6 :

ANALYSES ET VÉRIFICATIONS

L'autorité compétente peut faire ou faire effectuer 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.

ARTICLE 7 :

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 lorsqu'il déroge aux dispositions du 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 par l'autorité compétente dans l'avis. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

ARTICLE 8 :

INSTALLATION D'UN APPAREIL DE MESURE

L'autorité compétente peut, à la suite d'une intervention effectuée en vertu du présent règlement, installer ou faire installer un appareil de mesure ou ordonner au propriétaire, locataire ou à l'occupant d'en installer ou d'en faire installer un et de lui transmettre les données recueillies. Elle peut aussi exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification afin de s'assurer de la conformité du bâtiment au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

ARTICLE 9 :

INTERVENTION D'EXTERMINATION

L'autorité compétente 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 10 :

SANTÉ PUBLIQUE

Si l'autorité compétente estime que la situation psychosociale 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, elle peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique.

ARTICLE 11 :

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 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 12 :

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 13:

INTERDICTIONS

Constituent notamment une cause d'insalubrité sur ou dans tout immeuble, sont prohibées et doivent être supprimées :

- a) La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment ou d'un de ses accessoires

- b) La présence d'animaux morts
- c) La présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques
- d) Le dépôt ou l'accumulation d'ordures ménagères, 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
- e) Les déchets tels que : ferraille, détritrus, papier, bouteille vide, résidu et débris de tous genres, matériaux de démolition, vieux pneus, cendre, eau sale, immondice, fumier, animal mort, matière fécale, substance nauséabonde ou toute autre matière malsaine ou nuisible
- f) L'encombrement d'un moyen d'évacuation constitue un danger pour la sécurité de ses occupants par manque d'évacuation ou de stabilité structurale
- g) Le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie
- h) 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
- i) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
- j) 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
- k) L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté
- l) La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération
- m) Un vide sanitaire non ventilé
- n) Une cave non complémentaire au logement situé au-dessus et occupée par une ou des personnes
- o) Les cours d'automobiles usagées, les cimetières d'automobiles et les cours de rebuts.

ARTICLE 14 :

PUNAISES DE LIT

14.1 Divulgation

Le propriétaire d'un logement doit, dans un délai de 48 heures ouvrables, informer

l'autorité compétente de la constatation de punaises de lit dans son logement. Il doit transmettre à la municipalité une copie de l'avis de l'exterminateur. Le locataire ou l'occupant, le cas échéant, doit informer le propriétaire dès que la présence de punaises de lit est constatée.

14.2 Extermination

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 de la présence de punaises de lit dans le logement.

14.3 Transmission du rapport d'extermination

Le propriétaire doit transmettre à l'autorité compétente une copie du rapport d'extermination réalisé par le professionnel dans les 30 jours suivant l'extermination. Le rapport doit contenir les informations suivantes :

- a) Les noms, adresse, numéro de téléphone et numéro de permis du gestionnaire de l'extermination
- b) Le numéro de certificat d'exterminateur du technicien responsable des travaux sur les lieux
- c) L'adresse du logement où a eu lieu l'extermination
- d) Le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant
- e) Une copie du feuillet explicatif remis aux occupants
- f) L'objet de l'extermination
- g) Le nom et le numéro d'homologation de Santé Canada des pesticides utilisés
- h) La quantité de pesticide utilisée.

Dans l'éventualité où, après le contrôle, une ou plusieurs nouvelles exterminations sont effectuées, le gestionnaire de parasites doit fournir à l'autorité compétente, dans les 5 jours suivant chaque nouvelle extermination, une déclaration des travaux d'extermination.

ARTICLE 15 :

ENTRETIEN ET SÉCURITÉ

15.1 Maintien en bon état d'un bâtiment

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation et le revêtement extérieur 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 charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

1. Maintien en bon état des balcons, galeries, escaliers

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état. Le métal sensible à la rouille ou le bois ne doit être laissé sans protection contre les intempéries.

2. Maintien en bon état du plancher, sans limiter la généralité des autres dispositions de ce règlement :

2.1 Le plancher ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries qui constituent un danger d'accident

2.2 Le plancher d'une salle de bain et d'une salle de toilette ainsi que les murs autour de la douche ou de la baignoire doivent être protégés contre l'humidité. Ils doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

3- Maintien en bon état d'un équipement

Sans limiter la généralité des autres dispositions de ce règlement, un système mécanique, un appareil ou un équipement tels 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 maintenus en bon état de fonctionnement.

4- État général d'un bâtiment

Le bâtiment doit être maintenu en bon état ou réparé afin qu'il ne soit pas laissé dans un état apparent d'abandon ou de délabrement.

15.2 Sécurité d'un bâtiment - Sécurité pour des personnes

Dans le cas où un balcon, un perron, une galerie, un escalier ou tout autre élément de structure présente un danger pour la sécurité des personnes, l'accès doit être empêché sans délai suivant la signification d'un avis à cet effet. Les travaux nécessaires à la remise en état doivent débuter et être complétés dans un délai raisonnable eu égard aux circonstances.

Sont notamment considérées comme présentant un danger pour la sécurité des personnes :

- 1) La présence de plancher et de garde-corps mal fixés ou n'ayant pas la résistance requise pour assurer leur fonction
- 2) La présence de pièces de bois pourri

3) La présence de neige ou de glace empêchant les personnes d'utiliser un escalier extérieur ainsi qu'une surface d'une galerie donnant accès à cet escalier.

15.3 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.

15.4 Enveloppe extérieure

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment doit demeurer en bon état, être exempte de trous ou de fissures et ne doit pas être dépourvue de recouvrement. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé.

15.5 Intrusion d'animaux

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment doit être entretenue afin d'empêcher l'intrusion de vermine, de rongeurs, de volatiles ou d'autres animaux nuisibles.

15.6 Plancher, murs et plafonds

Les planchers, les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures, de manière à ne pas causer d'accident.

15.7 Portes et fenêtres brisées

Les portes et fenêtres brisées ou endommagées, de même que toute ouverture d'un bâtiment abandonné, doivent être placardées.

ARTICLE 16 :

OCCUPATION ET NORMES RELATIVES À CERTAINES PIÈCES D'UN LOGEMENT

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.

16.1 Surpeuplement

Un logement doit être considéré comme surpeuplé dans les cas suivants :

- 1- La superficie de plancher d'une chambre à coucher est inférieure à 6,5 m² lorsqu'elle est occupée par une seule personne
- 2- La superficie de plancher d'une chambre à coucher est inférieure à 4,6 m² par personne lorsqu'elle est occupée par plus d'une personne
- 3- Lorsqu'un espace mixte est occupé par plus de 2 personnes aux conditions suivantes :
 - 3-1 Il doit être éclairé et aéré
 - 3-2 Sa superficie de plancher ne doit pas être inférieure à 15 m²
 - 3-3 Une chambre à coucher doit être pourvue d'une fenêtre ouvrable de l'intérieur et correspondant à 5 % de la superficie de la pièce.

16.2 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.

16.2.1 Salle de bain

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. Lorsqu'elle est commune à plus d'une chambre, elle doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de passer par une autre chambre. Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

16.2.2 Ventilation mécanique

Dans un bâtiment construit avant le 5 novembre 2002, une salle de bain ou de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturel doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier. Pour les autres bâtiments, une ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier est exigée.

16.2.3 Ventilation par circulation d'air naturel

Une chambre doit être ventilée par circulation d'air naturel au moyen d'une ou de plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

16.2.4 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 ou dans l'impossibilité d'être raccordée à un conduit donnant sur l'extérieur, à une hotte à recirculation d'air.

16.2.5 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.

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.

16.2.6 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.

16.2.7 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.

ARTICLE 17 :

DISPOSITIONS PÉNALES

17.1 Constat d'infraction

L'autorité compétente est autorisée à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement. Tout avocat à l'emploi de la municipalité est également autorisé à délivrer un constat d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

17.2 Infraction

Commets une infraction toute personne qui contrevient à quelques dispositions du

présent règlement. Une personne qui intervient ou participe, de quelque façon que ce soit, dans des travaux ou dans des activités doit se conformer au présent règlement. Des recours judiciaires peuvent être entrepris, en tout temps, contre quiconque contrevient au présent règlement, et ce, sans avis ni délai.

Est complice pour commettre une infraction toute personne qui conseille, encourage ou incite une autre personne à faire une chose qui constitue une infraction ou qui commet ou omet de faire une chose qui a pour effet d'aider une autre personne à commettre une infraction, commet elle-même l'infraction et est passible de la même peine que celle qui est prévue pour le contrevenant que celui-ci ait été poursuivi ou non ou déclaré coupable.

17.3 Amendes

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

1. S'il s'agit d'une personne physique :
 - 1.1. D'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 1 000 \$ pour une première infraction
 - 1.2. D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 2 000 \$ pour une récidive.
2. S'il s'agit d'une personne morale :
 - 2.1. D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 2 000 \$ pour une première infraction
 - 2.2. D'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 4 000 \$ pour une récidive.

17.4 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.

17.5 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 municipalité aux frais de cette personne. Un préavis de la demande d'ordonnance doit être donné par le poursuivant à la personne que l'ordonnance pourrait obliger à enlever la cause d'insalubrité, sauf si ces parties sont en présence du juge.

17.6 Dispositions particulières - Avis de détérioration

Lorsque la municipalité 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. A19.1) afin d'acquérir un

immeuble à la suite de l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration, la période pendant laquelle cet immeuble doit avoir au préalable été vacant est d'un an.

17.7 Taxe foncière

Toute somme due à la municipalité 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.

18.0 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur, conformément à la Loi.