

RÈGLEMENT RELATIF À L'ENTRETIEN ET LA SALUBRITÉ DES IMMEUBLES
RÈGLEMENT NUMÉRO 775

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q.,c.A-19.1) et la *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q.,c.C-47.1) accordent aux municipalités le pouvoir d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments et, plus généralement, d'adopter des règlements en matière de salubrité;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Saint-Zotique désire favoriser la diminution et même l'élimination des risques d'incendie et d'accidents causés par le manque d'entretien et l'insalubrité sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'il est d'intérêt général qu'un règlement soit adopté pour maintenir un niveau de salubrité et d'habitabilité adéquat;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé à la séance ordinaire du conseil municipal du 17 octobre 2023, le tout conformément aux dispositions de l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*;

CONSIDÉRANT QU'une copie du règlement a été remise aux membres du conseil municipal au moins 72 heures avant la présente séance;

CONSIDÉRANT QUE des copies de ce règlement sont à la disposition du public pour consultation depuis le début de la séance;

EN CONSÉQUENCE, il est résolu que le Règlement relatif à l'entretien et la salubrité des immeubles – Règlement numéro 775, soit et est adopté et qu'il soit statué et ordonné par ce règlement, ce qui suit :

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Le présent règlement a pour but de réglementer les situations de nuisances et d'insalubrité sur le territoire de la Ville.
2. L'application du présent règlement relève du fonctionnaire nommé par résolution du conseil.
3. Le présent règlement s'applique aux propriétés situées à l'intérieur des limites de la Ville.
4. Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :
 - 1) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
 - 2) En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
 - 3) En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.
5. Malgré l'article 9, les règles de ce règlement ont préséance sur celles du règlement de construction en vigueur.

CHAPITRE II – DÉFINITIONS ET CHAMP D'APPLICATION

6. Dans ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« Autres personnes » : Toute autre personne mandatée ou engagée par résolution du conseil pour faire respecter le règlement.

« Bâtiment » : toute construction, autre qu'un véhicule, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter des personnes, des animaux ou des biens.

« Bâtiment accessoire » : un bâtiment servant à abriter un ou des véhicules automobiles, une remise, un hangar, une cabane, un cabanon, une serre ou un autre bâtiment semblable.

« Conseil » : le conseil municipal de la Ville de Saint-Zotique.

« Construction » : Assemblage ordonné de matériaux constituant un ensemble construit ou bâti autre qu'un bâtiment et pouvant désigner une clôture, une structure, un ouvrage, etc.

« Déchet » : Ferraille, détritrus, papier, bouteille et/ou cannette vide, résidus et débris de tous genres, vieux pneus, ordures ménagères, matériaux de construction et/ou démolition, cendre, poussière, eau sale, immondice, fumier, animal mort, matière fécale, substance nauséabonde ou matière malsaine ou nuisible.

« Ferraille » : comprend notamment les métaux de tous genres, appareil mécanique ou électrique hors d'état de fonctionner ou mis au rancart, carcasse de véhicule, motocyclette, bicyclette ainsi que toutes parties de tels véhicules ou appareils.

« Immeuble » : Un terrain ou un lot construit.

« Logement » : Pièce ou groupe de pièces, autres qu'une maison de chambres, communicantes servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et où l'on peut généralement préparer et consommer les repas, vivre et dormir et comportant des installations sanitaires.

« Officier désigné ou responsable » : Toute personne désignée pour l'application du présent règlement par résolution du conseil municipal de la Ville de Saint-Zotique.

« Ville » : La Ville de Saint-Zotique.

« Propriétaire » : La personne physique ou morale inscrite comme propriétaire au rôle d'évaluation de la Ville.

« Rongeur » : Animal nuisible, non domestique notamment : rat, souris, mulot, écureuil ou autres susceptibles de causer des dommages aux bâtiments.

« Salubrité » : le caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, favorable 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.

« Vermine » : tous les insectes tels, une coquerelle, un perce-oreille, un cloporte, et tous les ectoparasites pouvant infester l'homme, les animaux, un logement ou un bâtiment.

CHAPITRE III – SALUBRITÉ

SECTION I – INSALUBRITÉ D'UN BÂTIMENT

7. Un bâtiment destiné à l'habitation doit en tout temps être maintenu dans un bon état de salubrité et les réparations ainsi que les travaux d'entretien nécessaires doivent être effectués afin de le conserver dans un état constant de salubrité.
8. Un bâtiment ou 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.
9. Les causes d'insalubrités suivantes, dans un bâtiment ou un immeuble, sont prohibées et doivent être supprimées :
 - a. L'absence d'étanchéité de la toiture ou des fenêtres;
 - b. L'absence d'appareils de chauffage ou d'éclairage, d'une source d'alimentation en eau potable, d'une salle de bains dont les installations sont raccordées au système d'égout municipal ou à des installations septiques conformes aux lois et règlements, capables d'assurer le bien-être et de protéger la santé des occupants;
 - c. Un bâtiment ou une partie de bâtiment qui n'offre pas la stabilité structurelle nécessaire pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture et des charges dues à la pression du vent;
 - d. L'infestation par de la vermine, des oiseaux autres que ceux domestiques, des chauves-souris, des rongeurs ou des insectes, au point de constituer une menace pour la santé des occupants;
 - e. La présence d'animaux morts, d'animaux indigènes ou d'accumulation de matières fécales ou d'autres déjections animales à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
 - f. L'absence ou la défaillance des moyens de chauffage, d'éclairage, d'électricité ou d'alimentation en eau potable et d'équipement sanitaire fonctionnel;
 - g. La présence d'ordures ménagères, de déchets, de matières résiduelles ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
 - h. La présence de matières en décomposition ou malodorantes qui dégagent une odeur nauséabonde ou des émanations toxiques;
 - i. La présence de glace, de neige, de condensation, de moisissures visibles ou de champignons sur une surface intérieure ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
 - j. Un état de malpropreté, de détérioration ou d'encombrement incompatible avec l'usage auquel il est destiné;
 - k. Un encombrement tel que précité au paragraphe g) des voies d'évacuation;
 - l. La présence de refoulement ou de rejet d'égout sanitaire dans le bâtiment et le mauvais fonctionnement de l'installation septique;

- m. Le fait, par le propriétaire d'un bâtiment, de permettre ou tolérer l'occupation d'un logement qui ne possède pas d'issue de secours libre de toute obstruction;
10. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un immeuble ne peut entreposer, sur l'immeuble ou à l'intérieur du bâtiment, de manière excessive les matières mentionnées à l'article 9 g) du présent règlement ainsi que tout bien ou meuble, et ce, de manière à constituer un danger pour soi-même ou pour toute autre personne.

L'entreposage de matériaux de construction, à l'exception de celui permis par les règlements d'urbanisme et de construction de la Ville.

11. Toute situation susceptible de favoriser l'infestation par de la vermine, des insectes ou des rongeurs et/ou de maintenir des conditions d'insalubrité qui menacent la sécurité des personnes est interdite.

Si celui-ci en est infesté, le propriétaire doit, dans les 48 heures suivant l'avis écrit transmis par l'officier désigné, prendre les mesures pour exterminer la vermine ou les rongeurs, et ce, dans le respect des lois et des règlements afférents.

SECTION II – LOGEMENT

12. Tout propriétaire faisant la location de chambre et/ou de logement doit s'assurer que le bien loué est salubre et qu'il répond aux exigences du présent règlement.
13. En cas d'insalubrité, le propriétaire doit prendre les mesures nécessaires afin d'en faire cesser la cause.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS D'HABITATION

SECTION I – ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

14. Tout bâtiment doit :
- a. Offrir la solidité nécessaire, dans toutes ses parties constituantes, pour résister aux effets combinés du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature;
 - b. Être maintenu dans un état permettant l'usage auquel il est destiné;
 - c. Être entretenu de façon à ne pas être délabré, vétuste ou dans un état d'abandon;
 - d. Être maintenu dans un état qui assure sa conservation;
 - e. Être réparé ou modifié de façon à prévenir tout risque d'accident.
15. Le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état, réparé ou remplacé au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'eau. Il doit être périodiquement nettoyé, repeint, autrement traité ou entretenu de manière à en prévenir la dégradation.

Tout joint d'un ouvrage de maçonnerie doit être étanche et refait au besoin.

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

Tout bâtiment barricadé, de façon volontaire ou forcée, conformément aux dispositions du paragraphe précédent ou un bâtiment utilisé de façon discontinue doit être maintenu dans un état sécuritaire et être entretenu de manière à en empêcher l'accès.

Aucune accumulation de neige ou de glace sur la toiture d'un bâtiment ne doit constituer un danger pour ses occupants ou les piétons. Au besoin, des barrières à neige doivent être installées en bordure de la toiture.

17. Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige. Elles doivent être réparées ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les vitres brisées doivent être remplacées.
18. Tous les balcons, galeries, escaliers extérieurs et, en général, toutes les constructions faites en saillie sur un bâtiment doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés, au besoin. Ils doivent offrir la solidité suffisante pour l'usage auquel ils sont destinés et être munis de solides garde-corps sur les côtés ouverts.

De telles installations doivent être libres, en tout temps, de matériaux de construction ou d'autres objets susceptibles de constituer un danger pour les occupants ou pour les biens du bâtiment ou d'y empêcher l'accès.

19. Tout revêtement extérieur d'un bâtiment et toutes les parties extérieures de ce dernier ainsi que ses portes et fenêtres, incluant leur cadre, doivent être périodiquement nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à en prévenir la dégradation.

20. 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 d'en assurer la parfaite étanchéité et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, d'animaux ou d'insectes.
21. Toutes les exigences du présent chapitre s'appliquent également à tout bâtiment accessoire avec les adaptations nécessaires.

SECTION II – ÉQUIPEMENTS DE BASE

22. Un bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées, d'installation de chauffage et d'un système électrique d'éclairage qui doivent être maintenus, pour l'ensemble de leurs composantes, continuellement en bon état de fonctionnement et conformes aux normes d'installation et d'entretien, et ce, aux fins de pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.
23. Une salle de bain ou de toilette contenant un cabinet d'aisances doit être séparée des autres pièces.
24. Un évier de cuisine, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.
25. Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.
26. Un bâtiment destiné à l'habitation doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de desservir chacune des pièces et des espaces du bâtiment.
27. L'installation de chauffage doit permettre à l'occupant d'obtenir une température de 20°C dans un logement ou une chambre d'une maison de chambres. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.
28. Tous les espaces à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation qui sont contigus à un logement ou à une chambre dans une maison de chambres doivent être maintenus à une température d'au moins 15°C. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.
29. L'installation électrique d'un bâtiment d'habitation doit assurer l'éclairage de toutes les pièces, des espaces communs, des escaliers intérieurs et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment avec un niveau d'éclairement minimum de 50 lux.
30. Un logement doit, au minimum, être pourvu de chacun des éléments suivants :
 - a) Un évier de cuisine;
 - b) Une toilette;
 - c) Un lavabo;
 - d) Une baignoire ou une douche.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I – L'OFFICIER DÉSIGNÉ

31. L'officier désigné a notamment les pouvoirs suivants :
 - a) À toute heure raisonnable, visiter et examiner tout immeuble incluant tout bâtiment, de l'extérieur et/ou de l'intérieur, afin de vérifier s'il est conforme aux dispositions du présent règlement;
 - b) Exiger de tout propriétaire, occupant ou locataire de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;
 - c) Aux fins de l'application de ce règlement, faire ou faire exécuter des analyses, des vérifications, des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure, des photographies ou des enregistrements d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation, dans un bâtiment ou sur la propriété, afin de s'assurer de la conformité au présent règlement;
 - d) Aux fins de l'application de ce règlement, exiger de tout propriétaire, occupant ou locataire qu'il effectue ou fasse effectuer des analyses, des vérifications d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation, dans un bâtiment ou sur la propriété, afin de s'assurer de la conformité au présent règlement;
 - e) Faire ou faire exécuter aux frais du propriétaire toute chose que le règlement lui impose de modifier vis-à-vis de cet immeuble ou bâtiment suivant une décision des tribunaux;
 - f) Exiger de tout propriétaire, occupant ou locataire qu'il retienne les services d'un professionnel spécialisé en extermination, lorsque la présence de rongeurs, d'insectes et d'ectoparasites, ou d'une condition qui favorise la prolifération, et d'exiger la preuve de l'éradication quand les travaux sont exécutés.
32. En sus des pouvoirs énumérés ci-dessus, l'officier désigné peut s'adjoindre notamment les services d'un ingénieur, d'un membre du service de sécurité incendie, de la police

ainsi que de toute autre personne pouvant lui apporter un soutien, aux fins de l'application de ce règlement.

33. Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment doit laisser pénétrer l'officier désigné ainsi que les gens qui l'accompagnent, et le fait d'omettre de le faire constitue une infraction au sens du présent règlement.
34. L'officier doit, sur demande, pouvoir s'identifier à l'aide d'une pièce d'identité ou par tout autre document décerné par la Ville.
35. Le propriétaire de l'immeuble ou du bâtiment visé doit prendre les mesures nécessaires pour permettre l'exécution des travaux ordonnés par le tribunal.

Il ne doit pas s'opposer ou nuire aux personnes chargées de les exécuter.
36. Les travaux indiqués dans l'avis de non-conformité sont considérés comme étant un minimum requis. Si avant, pendant ou après leur exécution, ils s'avèrent insuffisants, l'officier désigné peut exiger l'exécution de travaux additionnels.
37. Lorsque le rapport d'inspection indique qu'une propriété n'est pas conforme aux exigences du présent règlement, un avis d'infraction est envoyé ou remis à toute personne raisonnable se trouvant sur la propriété ou placardé sur une porte ou une fenêtre du bâtiment, enjoignant le propriétaire de la rendre conforme auxdites exigences. Lorsque le bâtiment n'est pas occupé ou habité par le propriétaire, l'avis est transmis par courrier recommandé au propriétaire à son adresse de résidence ou d'affaire.
38. Outre les mentions requises par le *Code de procédure pénale*, l'avis d'infraction contient notamment :
 - a) L'énumération des non-conformités aux exigences du présent règlement;
 - b) Les travaux de nettoyage, d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement exigés pour le rendre conforme aux exigences du présent règlement.
39. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tout type d'immeuble en y faisant les adaptations nécessaires.

SECTION II – RECOURS CIVIL

40. Lorsque la Ville constate une cause d'insalubrité relative à un immeuble ou un bâtiment, elle peut faire parvenir une mise en demeure au propriétaire ou à l'occupant, lui enjoignant dans un délai qu'elle détermine de la faire disparaître ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.
41. Si le propriétaire ou l'occupant de l'immeuble ou du bâtiment ne se conforme pas à la mise en demeure dans le délai qui y est mentionné, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où le bien est situé peut, sur requête présentée même en cours d'instance, lui enjoindre de prendre les mesures requises pour faire disparaître la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau, et ordonner qu'à défaut de ce faire la Ville pourra elle-même prendre les mesures requises aux frais du propriétaire ou de l'occupant.

Lorsque le propriétaire ou l'occupant de l'immeuble ou du bâtiment sont inconnus, introuvables ou incertains, le juge peut autoriser la Ville à prendre sur le champ les mesures requises pour remédier à la situation et à en réclamer éventuellement le coût au propriétaire ou à l'occupant.

42. Toute somme due à la Ville à la suite de son intervention en vertu du présent règlement est assimilée à une taxe foncière si la créance est reliée à un immeuble et si le débiteur est le propriétaire de cet immeuble. Autrement, la créance est assimilée à une taxe non foncière.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS PÉNALES

43. Sous réserve des autres recours prévus dans la loi et dans le présent règlement quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne aux dispositions du présent règlement commet une infraction et se rend passible d'une amende minimale de 500 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 1000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale et d'une amende minimale de 1000 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et de 2000 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale.
44. Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour après jour, une infraction séparée et distincte.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS FINALES

45. Aucune disposition du présent règlement ne doit être interprétée comme limitant les droits et recours pouvant être exercés par la Ville en vertu de *la Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2), de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), de *la Loi sur la sécurité incendie* (L.R.Q., chapitre S-3.4) ou de toute autre loi et tout autre règlement fédéral, provincial ou municipal.
46. Le présent règlement prévaut, à toutes fins que de droit, sur toute disposition incompatible de tout autre règlement municipal à l'exception du règlement de zonage.
47. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

VERSION ADMINISTRATIVE