



CHARLEMAGNE

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE L'ASSOMPTION**

RÈGLEMENT NUMÉRO 07-360-10

RÈGLEMENT CONCERNANT LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

CONSIDÉRANT qu'une municipalité a le pouvoir d'adopter un règlement en matière de salubrité et ce, en vertu de l'article 55 de La Loi sur les compétences municipales (L.R.Q., c. C-47.1);

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), une municipalité a le pouvoir d'adopter un règlement afin d'établir les normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal croit qu'il est dans l'intérêt général qu'un règlement soit adopté pour maintenir un niveau de salubrité et d'habitabilité adéquat de tous les bâtiments situés sur le territoire de la Ville de Charlemagne;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a été dûment donné à la séance régulière du 6 juillet 2010;

EN CONSÉQUENCE LE CONSEIL DE LA VILLE DE CHARLEMAGNE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DISPOSITION DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Charlemagne.

1.2 Champs d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les bâtiments principaux existants ainsi qu'aux bâtiments accessoires.

1.3 Application du règlement

(Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022) L'application du présent règlement est confiée aux personnels du Service du développement territorial de la Ville de Charlemagne, aux représentants autorisés du Service de la prévention des incendies et/ou à toute autre personne désignée par le conseil municipal.

1.4 Terminologie

(Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022) Les mots, termes et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique qui leur est donné dans le règlement de zonage numéro 05-384-15, sauf si le contexte indique un sens différent.

Toutefois, aux fins du présent règlement, les mots suivants ont la signification qui leur est donnée au présent article:

1.4.1 Construction en saillie : Balcon, galerie, passerelle, escalier extérieur, corniche ou tout autre élément en saillie par rapport aux murs extérieurs d'un bâtiment.

1.4.2 Officier responsable : (Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022) le personnel du Service du développement territorial, les représentants autorisés du Service de la prévention des incendies ou toute autre personne désignée par le conseil municipal.

1.4.3 Ouvertures : Fenêtre, porte ou trappe d'accès visible et accessible de l'extérieur du bâtiment.

1.5 Pouvoirs

1.5.1 (Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022) L'officier responsable peut, à toute heure raisonnable, pénétrer dans un bâtiment ou un logement, le visiter et l'examiner pour les fins de l'application du présent règlement. À cette fin, il peut être accompagné de toute personne dont il requiert l'expertise ou l'assistance.

1.5.2 L'officier responsable doit, sur demande, s'identifier au moyen d'une carte d'identité, comportant sa photographie, qui lui est délivrée par la Ville.

1.5.3 Toute personne doit permettre à l'officier responsable de pénétrer dans un bâtiment sans nuire à l'exécution de ses fonctions.

1.5.4 Toute personne qui fait obstruction à une visite ou empêche, de façon quelconque, l'officier responsable de remplir sa tâche, commet une infraction au présent règlement et est passible des pénalités qui y sont édictées.

1.5.5 L'officier responsable peut faire des essais et prendre des photographies ou enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente.

1.5.6 L'officier responsable peut, dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement, exiger tout renseignement relatif à l'application du règlement de même que la production de tout document s'y rapportant.

1.5.7 L'officier responsable peut, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement.

1.5.8 L'officier responsable peut, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, installer un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire d'un bâtiment d'en installer un et de lui transmettre les données recueillies.

1.5.9 Toute intervention faite en vertu du présent règlement doit être effectuée selon les règles de l'art.

1.5.10 (Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022) 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, de punaises de lit ou de tout autre animal nuisible est constatée.

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.

L'opération d'extermination doit être renouvelée jusqu'à extermination totale des causes de prolifération de vermine, de rongeurs, d'insectes, de punaises de lit ou de tout autre animal nuisible. Le rapport d'extermination doit porter la mention extermination définitive des causes.

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, les punaises de lit ou tout autre animal nuisible.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

1.5.11 (Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022) 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.

1.5.12 (Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022) 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.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

ARTICLE 2 - SALUBRITÉ

2.1 Un bâtiment doit, en tout temps, être maintenu dans un bon état de salubrité; les travaux d'entretien et de réparation requis pour conserver ce bon état de salubrité doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

2.2 (Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022) Les causes d'insalubrité qui doivent être supprimées sont les suivantes :

- La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement des lieux;
- La présence d'animaux morts;
- La présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou une vapeur toxique;
- L'accumulation d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables, ailleurs que dans des récipients ou, à l'intérieur du bâtiment, dans un local non prévu à cette fin;
- L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- La présence d'un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
- La présence de moisissure ou champignons sur les murs, planchers ou plafonds;
- La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
- La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux;
- L'amas de débris, de matériaux, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments ou d'autres sources de malpropreté;

- La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes, de punaises de lit ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition qui favorise leur prolifération;
- La dégradation d'un élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté par une infiltration d'eau ou par un incendie.

Le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie.

ARTICLE 3 - ENTRETIEN

3.1 Les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et doivent pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées de façon à pouvoir remplir cette même fonction.

3.2 Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté 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'odeur ou de moisissure et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

3.3 Un balcon, une galerie, une passerelle, un escalier extérieur doit être libre d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à son utilisation.

3.4 Toutes les constructions en saillies doivent être maintenues en bon état. Le plancher qui les compose ne doit pas être pourri et les garde-corps qui protègent les occupants doivent être bien fixés, afin d'éviter tout danger d'accident.

3.5 L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle une toiture, un mur extérieur ou un mur de fondation, ainsi que ses composantes qui consistent notamment en des portes, des fenêtres, des cadres, des lanterneaux et des ouvrages de métal, doivent être étanches.

3.6 Les surfaces extérieures d'un bâtiment doivent être entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles. Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et elles ne doivent pas être dépourvues de leur recouvrement. Au besoin, elles doivent être protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit adapté aux matériaux à protéger.

3.7 Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous et de fissures.

3.8 Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé.

3.9 Un plancher doit être maintenu en bon état et ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées, ou pourries ou tout autre défaut qui pourrait être dangereux ou causer un accident.

3.10 Un puits d'aération ou d'éclairage doit être maintenu en bon état et être propre et libre de toute obstruction. Les parties mobiles des ouvertures du puits doivent être étanches et en bon état de fonctionnement.

3.11 Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l'infiltration d'eau.

3.12 Le plancher d'une salle de bain et d'une salle de toilette ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher l'infiltration d'eau dans une cloison adjacente.

3.13 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 doivent être maintenus en bon état. Ce local doit être nettoyé et désinfecté régulièrement.

3.14 Les ouvertures 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. Les cadres doivent être calfeutrés et toutes les parties mobiles doivent être parfaitement jointives et fonctionner normalement. Sauf dans le cas où les châssis des fenêtres sont munis de verre thermos, les ouvertures doivent être pourvues, durant la saison froide, de fenêtres doubles. Durant les autres mois de l'année, des moustiquaires doivent être installées à la grandeur des parties mobiles des fenêtres.

ARTICLE 4 - ÉQUIPEMENT DE BASE D'UNE HABITATION

4.1 Une habitation doit être pourvue 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 pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

4.2 Une salle de bain doit être séparée des autres pièces.

4.3 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.

4.4 Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.

4.5 Une habitation doit être munie d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de desservir chacune des pièces et des espaces du bâtiment.

4.6 L'installation de chauffage doit permettre à l'occupant d'obtenir une température d'au moins 20 degrés Celsius dans toutes les pièces d'un logement. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

4.7 Un logement doit, au minimum, être pourvu de chacun des éléments suivants : un évier de cuisine, une toilette, un lavabo et une baignoire ou une douche.

4.8 Toute pièce habitable doit être équipée, en tout temps, d'un éclairage artificiel adéquat.

4.9 Une salle de bain doit être ventilée au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. Une salle de bain qui n'est pas ventilée par une circulation naturelle de l'air doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur.

4.10 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'évacuation est relié à une hotte de cuisinière ou à un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière, celui-ci doit déboucher directement sur l'extérieur et n'être relié à aucun autre ventilateur, être fabriqué de matériaux incombustibles et qui ne rouillent pas.

4.11 Une ouverture de ventilation doit être protégée contre les intempéries, les insectes et les rongeurs.

4.12 La porte d'entrée principale ou secondaire d'une habitation, la porte d'un logement ainsi qu'une porte de garage ou de hangar, doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié permettant l'accès avec une clef ou un autre dispositif de contrôle et conçue afin d'assurer une protection contre l'intrusion.

4.13 Toute porte d'entrée principale d'un logement doit comporter un judas, sauf si la porte est munie d'un vitrage transparent. Le présent article ne s'applique pas à un bâtiment contenant un seul logement.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES SANCTIONS ET LES RECOURS

5.1 Pénalité

5.1.1 Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible d'une amende, plus les frais. À défaut du paiement d'amende, les dispositions prévues au *Code de procédures pénales* s'appliquent.

5.1.2 Pour une personne physique, l'amende minimale pour chaque infraction est de 300 \$ et l'amende maximale est de 1 000 \$. En cas de récidive, l'amende minimale pour chaque infraction est de 600 \$ et l'amende maximale est de 2 000 \$;

5.1.3 Pour une personne morale, l'amende minimale pour chaque infraction est de 600\$ et l'amende maximale est de 2 000\$. En cas de récidive, l'amende minimale pour chaque infraction est de 1 200 \$ et l'amende maximale est de 4 000\$;

5.2 Dépenses encourues

Toutes dépenses encourues par la Ville par suite du non-respect d'un des articles du présent règlement seront à l'entière charge des contrevenants.

5.3 Infraction continue

Toute infraction à une disposition du présent règlement constitue, jour après jour, une infraction séparée.

5.4 Retrait de la cause d'insalubrité (Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022)

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 que l'ordonnance pourrait obliger à enlever la cause d'insalubrité, sauf si ces parties sont en présence du juge.

5.5 Constat d'infraction (Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022)

Le personnel du Service du développement territorial, les représentants autorisés du Service de la prévention des incendies et/ou toute autre personne désignée par le conseil municipal sont autorisés à délivrer au nom de la Ville des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

5.6 Dispositions particulières (Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022)

5.6.1 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 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.

5.6.2 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.

5.7 Autres recours

(Amendement no 07-360-22-01 adopté le 2 août 2022)

Sans restreindre la portée du présent Chapitre, la Ville peut exercer contre toute personne contrevenant au présent règlement tout autre recours prévu par la loi.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS FINALES

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 7 SEPTEMBRE 2010

MISE À JOUR AOÛT 2022 (amendement règlement numéro 07-360-22-01)



Normand Grenier
Maire



Virginie Riopelle
Directrice administrative et greffière