

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE L'ANCIENNE-LORETTE

RÈGLEMENT N° 159-2011

**RÈGLEMENT N° 159-2011 SUR LA
SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS ET DES CONSTRUCTIONS**

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné lors de la séance tenue par le conseil municipal le 31 mai 2011;

EN CONSÉQUENCE

Le conseil municipal de la Ville de L'Ancienne-Lorette ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit, à savoir :

CHAPITRE I - DÉFINITIONS

ARTICLE 1 : Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

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.

CHAPITRE II - CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 2 : Les chapitres IV, V, VI et VII de ce règlement ne s'appliquent qu'à un bâtiment qui sert, en tout ou en partie, à des fins d'habitation afin de pouvoir intervenir à l'encontre de toute source d'insalubrité d'un logement et ne vise pas un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, industriel, public, commercial, y compris celui desservant, ou destiné à desservir, une clientèle de passage ainsi que celui occupé, ou destiné à être occupé, exclusivement par un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q., chapitre S-4.2) ou lié à un tel établissement.

Le chapitre VII.1 de ce règlement ne s'applique qu'à un bâtiment ou à une construction utilité à des fins autres que d'habitation.

Les autres chapitres de ce règlement s'appliquent à un bâtiment visé au premier alinéa de même qu'à un bâtiment, ou à une construction, visé au deuxième alinéa.

ARTICLE 3 : Dans ce règlement, les exigences relatives aux logements s'appliquent également aux chambres des maisons de chambres.

CHAPITRE III - FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

ARTICLE 4 : Le fonctionnaire désigné mentionné à ce règlement est le responsable de la salubrité, spécifiquement désigné comme tel par le conseil.

- ARTICLE 5 :** Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné peut, à toute heure raisonnable, visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière et immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement.
- ARTICLE 6 :** Le propriétaire, ou l'occupant doit laisser pénétrer le fonctionnaire désigné sur les lieux, sans nuire à l'exécution de ses fonctions.
- ARTICLE 7 :** Le fonctionnaire désigné peut faire des essais et prendre des photographies ou des relevés techniques, à l'aide d'un appareil de mesure, dans un bâtiment ou sur la propriété, aux fins de l'application de ce règlement.
- ARTICLE 8 :** Le propriétaire, ou l'occupant d'un logement ou d'un bâtiment visé par une intervention d'extermination de la vermine faite en vertu de ce règlement, doit permettre l'accès des lieux à l'exterminateur. Si requis par le fonctionnaire désigné, il doit nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.
- ARTICLE 9 :** Le fonctionnaire désigné peut, suite à une intervention en vertu de ce 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 à ce règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité, de sécurité et de bon fonctionnement.

CHAPITRE IV - SALUBRITÉ ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS D'HABITATION

SECTION I

SALUBRITÉ

- ARTICLE 10 :** Un bâtiment destiné à l'habitation doit, en tout temps, être maintenu dans un bon état de salubrité et les réparations nécessaires et travaux d'entretien doivent être effectués afin de le conserver dans cet état.
- ARTICLE 11 :** Les causes d'insalubrité suivantes, à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation ou toutes autres de même nature, sont prohibées et doivent être supprimées.
- 1^o la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'une chambre, d'une maison de chambres;
 - 2^o la présence d'animaux morts;
 - 3^o la présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou une vapeur toxique;
 - 4^o 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;
 - 5^o l'encombrement d'un moyen d'évacuation;
 - 6^o la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
 - 7^o la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux ou des finis ou la présence de moisissure;

8^o l'accumulation l'amas de débris, de matériaux, ou de matières gâtés ou putrides;

9^o la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissure visible ainsi qu'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci;

10^o 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. Cet élément doit alors 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.

SECTION II

ENTRETIEN

ARTICLE 12 : Les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées de façon à pouvoir remplir cette fonction.

ARTICLE 13 : Un balcon, une galerie, une passerelle ou un escalier extérieur doivent être libres d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à son utilisation.

ARTICLE 14 : L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une toiture, un mur extérieur ou un mur de fondation, ainsi que leurs composantes qui consistent notamment, en des portes, des fenêtres, des cadres, des lanterneaux et des ouvrages de métal, doivent être étanches.

ARTICLE 15 : Les surfaces et composantes extérieures d'un bâtiment ou d'une construction doivent être conçues et entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles à l'intérieur du bâtiment et des murs. Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leur recouvrement. Elles doivent être, le cas échéant, protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit correspondant aux matériaux à protéger.

ARTICLE 15.1 : Un ouvrage qui sert à boucher l'ouverture d'une porte ou d'une fenêtre d'un bâtiment doit être installé solidement et ne pas déborder les montants de l'encadrement de cette porte ou de cette fenêtre.

S'il s'agit d'une fermeture permanente, le matériel utilisé doit être de la même couleur et du même matériau que le revêtement du mur où elle se situe. Pour une fermeture temporaire, le matériau utilisé doit être du bois et être peint d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où elle se situe.

ARTICLE 16 : Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures.

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

ARTICLE 17 : 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.

- ARTICLE 18 :** 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.
- ARTICLE 19 :** 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.
- ARTICLE 20 :** Le plancher d'une salle de toilette, ou d'une salle de bain, ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher l'infiltration d'eau dans une cloison adjacente.
- ARTICLE 21 :** Le plancher d'une buanderie commune doit être recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état pour prévenir, notamment, l'humidité. Il doit aussi être nettoyé afin de conserver la buanderie dans un bon état de salubrité.
- ARTICLE 22 :** À l'intérieur du 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.

CHAPITRE V - ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UN BÂTIMENT D'HABITATION

SECTION I

DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS D'HABITATION

- ARTICLE 23 :** 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 pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.
- ARTICLE 24 :** Une salle de bain ou de toilette, contenant un cabinet d'aisance, doit être séparée des autres pièces.
- ARTICLE 25 :** 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.
- ARTICLE 26 :** Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.
- ARTICLE 27 :** 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.

L'installation de chauffage doit permettre à l'occupant d'obtenir une température d'au moins 20 degrés Celsius 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.

Tous les espaces à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation, qui sont contigus à un logement ou à une chambre d'une maison de chambres, doivent être maintenus à une température d'un moins 15 degrés Celsius. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

- ARTICLE 28 :** 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 une intensité moyenne de 50 lux.

ARTICLE 29 : Les fenêtres d'un logement, ou d'une chambre dans une maison de chambres, doivent être pourvues, du 31 octobre au 30 avril, de contre-fenêtres, à moins qu'elles ne soient munies d'un double vitrage.

ARTICLE 30 : Un logement doit, au minimum, être pourvu de chacun des éléments suivants :

- 1^o un évier de cuisine;
- 2^o une toilette;
- 3^o un lavabo;
- 4^o une baignoire ou une douche.

SECTION II

DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE MAISON DE CHAMBRES

ARTICLE 31 : Une salle de bain ou de toilette d'une maison de chambres doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage à partir des chambres desservies.

ARTICLE 32 : Une maison de chambres doit être pourvue d'une salle de bain comprenant un lavabo, une toilette et une baignoire ou une douche.

ARTICLE 33 : Une salle de bain doit être prévue pour desservir un maximum de cinq chambres non desservies par leurs propres équipements sanitaires.

ARTICLE 34 : Une salle de bain doit être accessible à chaque étage où il se trouve trois chambres et plus.

CHAPITRE VI - VENTILATION DANS LES BÂTIMENTS D'HABITATION

ARTICLE 35 : Une salle à manger, une salle de séjour ainsi qu'une chambre doivent être ventilées par circulation d'air naturel au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur.

ARTICLE 36 : Une salle de bain ou de toilette doit être ventilée au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. 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 régulier.

ARTICLE 37 : Un vide sanitaire doit être ventilé par circulation d'air naturel au moyen d'une ouverture donnant directement sur l'extérieur pour la période du 20 avril au 31 octobre.

ARTICLE 38 : 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^o déboucher directement sur l'extérieur et n'être relié à aucun autre ventilateur;
- 2^o être fait de matériaux incombustibles et qui ne rouillent pas.

ARTICLE 39 : Une ouverture de ventilation, à l'exception d'une fenêtre, doit être protégée contre les intempéries, les insectes et les rongeurs.

CHAPITRE VII - RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

ARTICLE 40 : Une porte d'entrée d'un logement et d'une chambre d'une maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage et conçue afin d'assurer une protection contre l'intrusion et la sécurité des occupants.

CHAPITRE VII.1 - SALUBRITÉ ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DES CONSTRUCTIONS UTILISÉS À DES FINS AUTRES QUE D'HABITATION

ARTICLE 40.1 : Les surfaces et composantes extérieures d'un bâtiment ou d'une construction doivent être entretenues et réparées afin de les conserver dans un bon état. De plus, elles doivent être construites afin d'empêcher l'intrusion, à l'intérieur du bâtiment et des murs, de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux.

En outre, ces surfaces et ces composantes doivent être étanches, demeurées d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leur recouvrement. Elles doivent être, le cas échéant, protégées par l'application de peinture, de vernis ou d'enduit qui correspond aux matériaux à protéger.

ARTICLE 40.2 : Un bâtiment ou une construction incendiés, partiellement détruits ou devenus dangereux suite à un sinistre doivent être clos ou barricadés afin d'empêcher l'intrusion.

ARTICLE 40.3 : Un bâtiment ou une construction désaffectés ou qui n'est ne sont pas utilisés de façon permanente doivent être clos et entretenus de façon à ce que personne ne puisse y pénétrer et de façon à écarter tout risque pour la sécurité.

ARTICLE 40.4 : Un ouvrage servant à boucher l'ouverture d'une porte ou d'une fenêtre d'un bâtiment visé à l'article 40.2 ou 40.3, doit être installé solidement et ne pas déborder les montants de l'encadrement de cette porte ou de cette fenêtre.

S'il s'agit d'une fermeture permanente, le matériel utilisé doit être de la même couleur et du même matériau que le revêtement du mur où elle se situe. Pour une fermeture temporaire, le matériau utilisé doit être du bois et être peint d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où elle se situe.

ARTICLE 40.5 : Les parties constituantes d'un bâtiment ou d'une construction doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées de façon à pouvoir remplir cette fonction.

CHAPITRE VIII - INFRACTIONS ET PEINES

ARTICLE 41 : Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement commet une infraction et est passible, pour une première infraction, d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 300 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 600 \$ d'un maximum de 2 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 600 \$ et d'un maximum de 2 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 1 200 \$ et d'un maximum de 4 000 \$.

Dans tous les cas, les frais s'ajoutent à l'amende.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

CHAPITRE IX - RESPONSABILITÉ D'APPLICATION

ARTICLE 42 : L'application de ce règlement est de la responsabilité du Service de construction et d'urbanisme, de même que tout adjoint à ce dernier.

Des constats d'infraction peuvent être donnés par les inspecteurs nommés par le conseil, par le directeur ou son adjoint.

CHAPITRE XI - DISPOSITION FINALE

ARTICLE 43 : Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à la Ville de L'Ancienne-Lorette ce 28^e jour de juin 2011.


ÉMILE LORANGER, ing.
Maire


CLAUDE DESCHÊNES, avocat
Greffier de la Ville

Certificat

Avis de motion	31 mai 2011
Adoption du règlement	28 juin 2011
Publié conformément à la loi	8 juillet 2011


ÉMILE LORANGER, ing.
Maire


CLAUDE DESCHÊNES, avocat
Greffier de la Ville

Certificat de promulgation

AVIS PUBLIC est, par les présentes, donné par le soussigné, greffier de la Ville de L'Ancienne-Lorette, de ce qui suit :

Lors de la séance ordinaire du 28 juin 2011, le conseil municipal a adopté le *Règlement n° 159-2011 sur la salubrité et l'entretien des bâtiments et des constructions.*

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi et est disponible pour consultation au Service du greffe situé à l'hôtel de ville de L'Ancienne-Lorette pendant les heures normales de bureau.

Donné à L'Ancienne-Lorette ce 8 juillet 2011

Claude Deschênes, avocat
Greffier de la Ville


Claude Deschênes, avocat
Greffier de la Ville