



---

## RÈGLEMENT ÉTABLISSANT DES NORMES SUR LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

---

ATTENDU QUE la Ville de La Sarre est régie par les dispositions de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19) et de la Loi sur les compétences municipales (L.R.Q., c. C-47.1);

ATTENDU QUE les dispositions de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. C-19.1) permettant au conseil d'une municipalité, par règlement, d'établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QUE les dispositions des articles 55 à 61 de la Loi sur les compétences municipales permettent à toute municipalité d'adopter des règlements en matière de salubrité, nuisance et sécurité;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire assurer des conditions de logements adéquats et un environnement favorable pour tous ses citoyens et citoyennes;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné lors de la séance du conseil de ville tenue le 6 mars 2018;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Steve Fontaine, appuyé par Renée Thiboutot et résolu que le règlement suivant soit adopté :

### CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRE ET INTERPRÉTATIVE

#### ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

#### ARTICLE 2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre *Règlement établissant des normes sur la salubrité et l'entretien des bâtiments*.

#### ARTICLE 3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'établir des normes et de prescrire des mesures

relatives à la salubrité et l'entretien des bâtiments, d'imposer un délai, de sévir ou de rendre obligatoires des travaux de réfection, de réparation, d'entretien ou de démolition sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement, et, le cas échéant, s'adresser à la Cour supérieure afin que la Ville soit en mesure de faire exécuter les travaux et réclamer au propriétaire le coût des travaux.

#### **ARTICLE 4 TERMINOLOGIE**

Les définitions suivantes s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement.

**4.1 Appareil sanitaire**

Receveur ou dispositif, y compris un avaloir de sol, évacuant des eaux usées ou des eaux nettes.

**4.2 Bâtiment**

Construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets matériels.

**4.3 Habitation**

Bâtiment ou partie d'un bâtiment servant à la résidence et comprenant un ou plusieurs logements ou chambres en location.

**4.4 Moyen d'évacuation**

Voie continue d'évacuation permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un bâtiment ou d'une cour intérieure d'accéder à un bâtiment distinct, à une voie de circulation publique ou à un endroit extérieur à découvert non exposé au feu provenant du bâtiment et donnant accès à une voie de circulation publique; comprend les issues et les accès à l'issue.

**4.5 Occupant**

Personne qui habite le logement en vertu d'un bail de location ou des titres de propriété.

**4.6 Officier responsable**

Inspecteur municipal ou agent de la Sûreté du Québec

**4.7 Salubrité**

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 et à la sécurité des occupants.

**4.8 Ville**

Ville de La Sarre.

Les mots qui ne sont pas spécifiquement définis ont le sens qui leur est attribué par les règlements de construction en vigueur sur le territoire de la Ville et leurs documents annexés

## **ARTICLE 5 TERRITOIRE ASSUJETTI**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de La Sarre.

## **ARTICLE 6 CHAMPS D'APPLICATION**

### **6.1 Immeubles visés**

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment servant ou destiné à servir à des fins résidentielles ainsi qu'à leurs accessoires.

### **6.2 Bâtiments non assujettis**

Le présent règlement n'est pas applicable :

- à un immeuble institutionnel;
- à un immeuble commercial desservant ou destiné à desservir une clientèle de passage;
- à un immeuble visé par la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chapitre S- 4.2).

## **ARTICLE 7 AUTORITÉ COMPÉTENTE**

Le conseil autorise, de façon générale, l'officier responsable à exercer les pouvoirs ci-après désignés et à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant, à toutes dispositions du présent règlement et autorise généralement en conséquence cette personne à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

## **ARTICLE 8 POUVOIRS**

Aux fins d'application du présent règlement, toute personne responsable a le pouvoir de :

- 8.1 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;
- 8.2 Exiger de tout propriétaire, occupant ou locataire de rectifier toute situation constituant une infraction au présent Règlement;

- 8.3 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;
- 8.4 Exiger de tout propriétaire ou 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;
- 8.5 Faire ou faire exécuter, aux frais du propriétaire, toute chose que le Règlement lui impose de modifier en rapport avec cet immeuble;
- 8.6 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, et ce, dans les trente (30) jours de l'avis d'infraction au présent Règlement;
- 8.7 Lorsque l'officier responsable constate, dans une habitation, une cause d'insalubrité, il doit faire parvenir au propriétaire, et s'il y a lieu à l'occupant de cette habitation, un avis écrit lui enjoignant, dans un délai qu'il détermine, de la faire disparaître ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste de nouveau.
- 8.8 Lorsque l'officier responsable constate, dans une habitation, une dérogation à l'une des dispositions du chapitre 2, il doit faire parvenir au propriétaire de cette habitation un avis écrit lui enjoignant, dans un délai qu'il détermine, de corriger cette dérogation.
- 8.9 À défaut de réaliser dans le délai imparti les travaux et les correctifs requis par l'officier responsable en vertu des articles 8.7 et 8.8, celui-ci pourra entreprendre des procédures judiciaires et prendre toutes les mesures nécessaires, aux frais du propriétaire.
- 8.10 Le coût des travaux effectués par la Ville en application de l'article 8.9 constitue une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec (L.Q., 1991, c. 64), ces coûts pouvant être également garantis par une hypothèque légale sur l'immeuble.

## **ARTICLE 9 VISITE DES LIEUX**

Tout propriétaire, locataire et occupant d'un bâtiment doit permettre à tout fonctionnaire autorisé pour l'application du présent règlement, de visiter les lieux.

## **CHAPITRE 2 EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

### **ARTICLE 10 EXIGENCES GÉNÉRALES**

Tout propriétaire doit maintenir ses bâtiments en bon état de conservation et de propreté. Par conséquent, toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état de manière à 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 afin de prévenir toute cause de danger ou d'accident.

L'obligation d'entretien vaut autant pour un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement qu'après.

### **ARTICLE 11 EXIGENCES PARTICULIÈRES**

Une partie constituante d'un bâtiment doit être maintenue en bon état, notamment :

#### **11.1 Étanchéité de l'enveloppe extérieure et de ses ouvertures**

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre, doit être étanche; de plus, 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.

#### **11.2 Revêtement**

Le fini d'une surface extérieure d'un bâtiment, telle la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte, d'une fenêtre ou d'un matériau de revêtement extérieur, doit être maintenu en bon état et refait au besoin.

#### **11.3 Murs et plafonds**

Le fini d'une surface intérieure, telle la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie, doit être maintenu en bon état et refait au besoin.

#### **11.4 Plancher**

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.

#### **11.5 Vide sanitaire et cave**

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer le dégagement d'humidité et la prolifération de vermines, de rongeurs ou d'insectes.

### **11.6 Peinture**

Tout logement doit être nettoyé périodiquement et au besoin une couche de peinture ou d'un autre fini de surface doit être appliquée dans chacune des pièces afin de lui conserver un aspect de propreté.

### **11.7 Infiltration**

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

### **11.8 Balcons et escaliers**

Les balcons, galeries, escaliers extérieurs ou intérieurs, patios et, de manière générale, toute construction en saillie sur tout bâtiment doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin. Ils doivent demeurer libres d'accumulation de neige ou de glace pour leur conserver un aspect de propreté et ne pas être une cause de danger ou d'accident.

### **11.9 Intrusion d'animaux et insectes nuisibles**

Les surfaces extérieures d'une habitation doivent être entretenues afin d'empêcher l'intrusion d'insectes et d'animaux nuisibles. Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leurs matériaux de revêtement.

## **ARTICLE 12 NORMES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UN LOGEMENT**

### **12.1 Chauffage et température minimale**

Un logement ou une chambre d'une habitation collective doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement. L'installation de chauffage exigée doit permettre de maintenir une température minimale de 20 °C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bains et les salles de toilette.

### **12.2 Éclairage**

Chaque pièce habitable d'une habitation doit être pourvue d'une installation électrique en assurant l'éclairage.

### **12.3 Alimentation en eau potable**

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.

#### **12.4 Raccordement des appareils sanitaires**

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en état de fonctionner.

Un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante. L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 45 °C.

#### **12.5 Ouvertures**

Les portes et les 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 placées de manière à fonctionner normalement.

Les portes et les 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.

Dans le cas où le châssis d'une fenêtre serait muni de verre simple, les fenêtres doivent être pourvues de fenêtres doubles de 30 octobre au 30 avril de chaque année.

Des moustiquaires doivent être installées à la grandeur des parties ouvrantes des fenêtres durant le reste de l'année.

#### **12.6 Équipements de base d'un logement**

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 en bon état de fonctionnement, un évier de cuisine dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils suivants : Appareil de cuisson et un réfrigérateur.

#### **12.7 Installation électrique**

L'installation électrique d'une habitation doit assurer l'éclairage de toutes les pièces à l'intérieur d'un logement, des espaces communs, des escaliers intérieurs et des entrées communes. Chaque pièce habitable doit être desservie par au moins une prise de courant. (avant 1980)

#### **12.8 Ventilation naturelle**

Une salle à manger, un salon ainsi qu'une chambre à coucher doivent être

ventilés par une circulation naturelle d'air directement sur l'extérieur ou d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur.

#### **12.9 Ventilation mécanique**

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.

#### **12.10 Cuisinière**

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 être maintenu en bon état de fonctionnement.

### **CHAPITRE 3 EXIGENCES RELATIVES À LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS**

#### **ARTICLE 13 EXIGENCES RELATIVES À LA SALUBRITÉ**

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. Sont notamment prohibés et doivent être supprimés :

##### **13.1 Malpropreté et encombrement**

La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire;

##### **13.2 Animaux morts**

La présence d'animaux morts;

##### **13.3 Odeurs**

L'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;

##### **13.4 Ordures ménagères**

Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;

##### **13.5 Moyen d'évacuation**

L'encombrement d'un moyen d'évacuation;



### **13.6 Séparation coupe-feu**

Un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;

### **13.7 Glace ou condensation**

La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;

### **13.8 Excréments**

L'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;

### **13.9 Présence d'insectes**

La présence de rongeurs, d'insectes ou de vermines, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;

### **13.10 Moisissures**

La présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci.

## **CHAPITRE 4 EXIGENCES RELATIVES À LA SÉCURITÉ DES BÂTIMENTS**

### **ARTICLE 14 MÉCANISME DE VERROUILLAGE ET MOYENS D'ÉVALUCATION**

Chaque porte d'entrée donnant accès à un logement doit être munie d'un mécanisme de verrouillage empêchant de l'ouvrir de l'extérieur sauf à l'aide d'une clef, d'une carte magnétique ou d'un dispositif de contrôle.

Dans le cas d'une habitation comprenant plusieurs logements dont l'accès de l'extérieur s'effectue par une porte commune, chaque porte commune doit être munie d'un mécanisme de verrouillage qui permette d'empêcher de l'ouvrir de l'extérieur à moins d'utiliser une clef, une carte magnétique ou un dispositif de contrôle.

Les caractéristiques d'un mécanisme de verrouillage exigé dans le présent chapitre doivent permettre que l'on puisse emprunter, en tout temps, le parcours d'un moyen d'évacuation sans devoir utiliser une clef ou un autre instrument de déverrouillage.

## **CHAPITRE 5 APPLICATION DU RÈGLEMENT**

### **ARTICLE 15 INFRACTION**

Commet une infraction toute personne qui contrevient à quelque disposition du présent règlement.

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.

### **ARTICLE 16 DÉLAI POUR EFFECTUER LES TRAVAUX**

Le délai accordé pour la mise en conformité est déterminé par l'autorité compétente relativement à l'importance des travaux à effectuer. Pour ces mêmes raisons, celle-ci peut octroyer un délai supplémentaire.

### **ARTICLE 17 PERMIS**

Lorsqu'un permis est requis pour l'exécution des travaux de mise en conformité, ce dernier doit être obtenu conformément aux procédures prescrites aux règlements d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Ville de La Sarre.

### **ARTICLE 18 PÉNALITÉ**

Quiconque contrevient ou permet de contrevenir à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 200 \$ maximum de 1 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 300 \$ maximum de 1 000 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale;

D'une amende minimale de 400 \$ et maximum de 1 000 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimale de 600 \$ maximum 2 000 \$ pour une récidive si le contrevenant est une personne morale;

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au Code de procédure pénale du Québec (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des

infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

La Ville peut, malgré toute poursuite pénale, exercer tous les recours nécessaires pour faire respecter le présent règlement.

**ARTICLE 19 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**ARTICLE 20 ABROGATION**

Le présent règlement abroge toutes dispositions similaires contenues dans un autre règlement, ou tout règlement portant sur le même objet.

Yves Dubé, maire

Isabelle D'Amours, greffière