

## **Règlement numéro 916-2018 concernant la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments**

ATTENDU les dispositions de l'article 145.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1);

ATTENDU la volonté de la municipalité de maintenir un cadre bâti en bon état sur son territoire;

ATTENDU que l'avis de motion ainsi que le projet de règlement ont dûment été donnés lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 20 août 2018.

En conséquence,

Il est proposé par Monsieur le conseiller Ronald Giroux

QUE le règlement numéro 916-2018 concernant la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments soit adopté et qu'il soit ordonné et statué comme suit :

### **CHAPITRE I** **DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES**

#### **ARTICLE 1 : PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

#### **ARTICLE 2 : OBJET DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment de la Municipalité, principal et complémentaire, incluant toutes constructions à usage agricole, ci-après inclus sous la désignation de « bâtiment ».

#### **ARTICLE 3 : TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Montebello.

## **ARTICLE 4: DÉFINITIONS**

Dans le présent règlement, les expressions, les mots ou les termes suivants signifient:

« **Autorité compétente** »: le ou les officiers municipaux autorisés à appliquer la réglementation municipale.

« **Bâtiment** »: construction pourvue d'un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter ou loger des personnes, des animaux, des biens ou des choses.

« **Débris** »: résidu, détritit ou rebut qui, en soi, est impropre à la consommation et inutilisable, incluant notamment, mais non limitative, les ordures ménagères, la ferraille, les rejets d'un procédé commercial ou industriel, les cadavres d'animaux, des cendres, du papier, contenant de métal ou de verre, brisé ou non, les résidus de bois.

« **Encombrement** »: accumulation de marchandises, de produits, de biens ou de tout autre élément qui empêche ou bloque l'accès à une porte ou à une ouverture d'un bâtiment.

« **Entreposage** »: mettre des marchandises, des produits ou des biens, provisoirement ou non, à quelque part.

« **Espace habitable** »: un espace ou une pièce destiné à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour en incluant, notamment une salle de bains, une salle de toilettes, un espace de rangement, une penderie et une buanderie.

« **Logement** »: Pièce ou ensemble de pièces communicantes, destinées à être utilisées comme résidence ou domicile et pourvues d'équipements distincts de cuisine et de salle de bain.

## **CHAPITRE II** **DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **SECTION I : POUVOIRS**

**ARTICLE 5** : L'autorité compétente peut visiter et inspecter, entre 7 h 00 et 21 h 00, toutes les propriétés. Dans l'exercice de ses fonctions, elle est autorisée à visiter, examiner, photographier et filmer toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les propriétaires ou occupants de ces propriétés sont tenus d'y laisser pénétrer le fonctionnaire désigné et de lui en faciliter l'accès.

**ARTICLE 6** : L'autorité compétente 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.

**ARTICLE 7** : L'autorité compétente peut, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer à ses frais 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 produit par un professionnel compétent en la matière.

## **SECTION II : INTERVENTION DE LA MUNICIPALITÉ**

**ARTICLE 8** : L'autorité compétente peut, en cas de défaut du propriétaire d'un bâtiment, en plus de tout autre recours prévu par la loi, faire ou faire faire, aux frais de ce propriétaire, toute chose que le présent règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble.

**ARTICLE 9** : Les frais encourus par la Municipalité en application de l'article 8 constituent une créance prioritaire sur l'immeuble visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec; ces frais sont également garantis par une hypothèque légale sur cet immeuble.

## **CHAPITRE III** **SALUBRITÉ**

### **SECTION I : SALUBRITÉ D'UN LOGEMENT OU D'UN BÂTIMENT**

**ARTICLE 10** : 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 :

- 1° la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment, d'un logement ou d'un balcon;
- 2° la présence d'animaux morts;

- 3° l'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
- 4° l'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- 5° un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
- 6° la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
- 7° l'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;
- 8° la présence de rongeurs, d'insectes ou de vermine, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- 9° la présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci.

## **SECTION II : ÉQUIPEMENT DE BASE D'UN LOGEMENT**

**ARTICLE 11** : Un logement doit être pourvu d'au moins :

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

Tous ces équipements doivent être raccordés directement à un système de plomberie et raccordé à un dispositif d'évacuation des eaux usées.

**ARTICLE 12** : Un logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie, d'éclairage et de chauffage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

### **SECTION III : CONFIGURATION DES ESPACES, FENESTRATION ET VENTILATION**

**ARTICLE 13** : La surface totale des espaces habitables d'un logement doit être d'au moins 10 m<sup>2</sup> par personne qui y a domicile.

**ARTICLE 14** : La hauteur libre d'un espace habitable, mesurée du plancher au plafond, doit être d'au moins 2 m.

**ARTICLE 15** : Un obstacle ponctuel tel un tuyau, un vide technique ou une poutre ne doit pas réduire la hauteur à moins de 1,85 m en un point quelconque où une personne est appelée à circuler ou à se tenir debout.

**ARTICLE 16** : Un espace habitable d'un logement doit être ventilé par circulation d'air naturelle au moyen d'une ou de plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

### **CHAPITRE IV** **NORMES ET MESURES RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

#### **SECTION I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**ARTICLE 17** : Il est interdit de détériorer ou laisser se détériorer un bâtiment par manque d'entretien, usage abusif ou manœuvre de dégradation.

**ARTICLE 18** : Tout bâtiment doit être entretenu de telle sorte qu'il demeure d'apparence uniforme et qu'il ne soit pas dépourvu par endroit de son recouvrement extérieur ou de sa protection contre les intempéries.

**ARTICLE 19** : Les surfaces extérieures en bois d'un bâtiment principal doivent être protégées par de la peinture, de la teinture ou du vernis et doivent être maintenues en bon état.

**ARTICLE 20** : L'enveloppe extérieure d'un bâtiment principal, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être en bon état et empêcher l'infiltration d'eau, de neige ou d'animaux.

**ARTICLE 21** : Les éléments extérieurs d'un bâtiment tels une corniche, une terrasse, un balcon ou des escaliers, doivent être en bon état.

**ARTICLE 22** : Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment principal, telles une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches.

**ARTICLE 23** : Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec.

## **SECTION II : BÂTIMENT ENDOMMAGÉ, DANGEREUX OU VACANT**

**ARTICLE 24** : Lorsqu'un bâtiment présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un feu, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment avec les autorisations requises par les lois et règlements applicables, pour supprimer cette condition dangereuse.

**ARTICLE 25** : Dans les vingt-quatre (24) heures suivant un sinistre, le propriétaire doit barricader les ouvertures de son bâtiment de manière à en empêcher l'accès aux personnes non autorisées ou entourer l'emplacement d'une clôture rigide et non ajourée d'au moins 1,8 mètre de hauteur.

**ARTICLE 26** : Si un propriétaire choisit de démolir un bâtiment après un sinistre, il doit procéder dans les soixante (60) jours suivant la date du sinistre, et ce, en ayant les autorisations requises par les lois et règlements applicables. Le terrain doit par la suite être nettoyé de tous les débris, l'excavation doit être remplie par de la terre, puis nivelée. Le propriétaire doit enfin retirer les conduites d'égout ou les murer.

**ARTICLE 27** : Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit le fermer de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

### **SECTION III : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX BÂTIMENTS COMPLÉMENTAIRES**

**ARTICLE 28** : Un bâtiment complémentaire doit être maintenu en bon état et réparé au besoin.

**ARTICLE 29** : Tout bâtiment complémentaire doit être solidement fixé au sol et être stable. Ses composantes doivent être solidement rattachées à celui-ci.

**ARTICLE 30** : Un bâtiment complémentaire qui n'offre pas une stabilité suffisante pour résister aux charges vives ou aux charges sur le toit ou aux charges dues à la pression du vent ou qui constitue de quelque manière que ce soit, un danger à la personne ou à la propriété, doit être modifié, réparé ou démoli, et ce en ayant les autorisations requises par les lois et règlements applicables.

**ARTICLE 31** : Tout bâtiment complémentaire situé sur une propriété vacante doit être fermé afin d'en limiter l'accès.

### **CHAPITRE V DISPOSITIONS PÉNALES**

**ARTICLE 32** : Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction, laquelle rend le contrevenant passible des amendes suivantes :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première infraction	300 \$	1 000 \$	750 \$	2 000 \$
Récidive	600 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$

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.

Pour tous les cas de sanction par amende, les frais de la poursuite sont en sus.

**CHAPITRE VI**  
**DISPOSITIONS FINALES**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

**Adoptée à l'unanimité.**

AVIS DE MOTION :	20 août 2018
PROJET DE RÈGLEMENT :	20 août 2018
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	17 septembre 2018
AVIS PUBLIC :	19 septembre 2018
NUMÉRO DE RÉOLUTION :	2018-09-211

  
Martin Deschênes  
Maire

  
Benoit Hébert  
Directeur général et secrétaire-trésorier