

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FRANÇOIS-DU-LAC
MRC DE NICOLET-YAMASKA**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 04-2019 SUR LA SALUBRITÉ ET
L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

CONSIDÉRANT que le conseil municipal désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les résidents de la municipalité;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'adopter un règlement consacré spécifiquement à l'établissement de normes minimales de salubrité et d'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT que ce nouveau règlement permettra d'accorder des pouvoirs accrus aux inspecteurs de la municipalité afin d'intervenir lorsqu'un bâtiment est devenu insalubre;

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'insalubrité par les articles 55 à 58 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1);

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments par les articles 145.41 à 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné à la séance ordinaire du conseil le 13 mai 2019 par la conseillère Nathalie Gamelin ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par la conseillère Anny Boisjoli

Appuyé par le conseiller Daniel Labbé

Et résolu unanimement par le conseil (Monsieur le Maire n'exerce pas son droit de vote)

QUE le préambule fait partie intégrante du présent règlement;

QUE le conseil de la Municipalité de Saint-François-du-Lac ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit à savoir :

CHAPITRE I DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur la salubrité et l'entretien des bâtiments »

ARTICLE 2 OBJECTIF

Le présent règlement a pour objet d'établir des normes minimales de salubrité et d'entretien des bâtiments sur le territoire de la Municipalité de Saint-François-du-Lac.

ARTICLE 3 TERMINOLOGIE

Les expressions et les mots utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique qui leur est donné dans le règlement numéro AD-05-2014 *sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur les permis et certificats*, 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 :

« **Bâtiment** » : toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, dont notamment un logement.

« **Logement** » : bâtiment ou partie de bâtiment destiné à servir à des fins résidentielles et ses accessoires, dont notamment un hangar, un balcon, un garage, un abri d'automobile ou une remise.

« **Salubrité** » : caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état, de son environnement et de son entretien, favorable à la santé et à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état dans lequel il se trouve.

« **Municipalité** » : désigne la Municipalité de Saint-François-du-Lac.

CHAPITRE II POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

ARTICLE 4 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'autorité compétente est chargée de l'application du présent règlement. Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et émettre des constats d'infraction au nom de la Municipalité relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement.

L'autorité compétente est composée des représentants autorisés du Service de la prévention des incendies et du Service d'urbanisme (inspecteur) de la Municipalité, ou toute autre personne désignée par le conseil municipal.

ARTICLE 5 INSPECTION

L'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable, visiter, examiner et pénétrer dans un bâtiment afin de s'assurer de la conformité de celui-ci avec le présent règlement. À cette fin, elle peut être accompagnée de toute personne dont elle requiert l'expertise ou l'assistance.

Toute personne doit permettre à l'autorité compétente d'avoir accès au bâtiment à des fins d'inspection et lui fournir toute assistance raisonnable dans l'exécution de ses fonctions. Elle doit aussi fournir à l'autorité compétente les renseignements ou documents qu'elle requiert.

ARTICLE 6 ESSAIS, ANALYSES ET VÉRIFICATIONS

L'autorité compétente peut faire ou faire effectuer des essais, des analyses ou des vérifications, prendre des photographies ou des enregistrements, ou encore faire des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier la conformité du bâtiment avec le présent règlement.

Ces mesures peuvent notamment avoir pour objectif de vérifier la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation, de déterminer la qualité de l'air ou de calculer le taux d'humidité.

ARTICLE 7 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

L'autorité compétente peut transmettre un avis de non-conformité au propriétaire, au locataire ou à l'occupant d'un bâtiment lorsqu'il déroge aux dispositions du présent règlement.

La personne qui reçoit un avis de non-conformité doit effectuer ou faire effectuer les travaux, essais, analyses ou vérifications requis dans les délais accordés par l'autorité compétente dans l'avis.

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

ARTICLE 8 INSTALLATION D'UN APPAREIL DE MESURE

L'autorité compétente peut, à la suite d'une intervention effectuée en vertu du présent règlement, installer ou faire installer un appareil de mesure ou ordonner au propriétaire, locataire ou à l'occupant d'en installer ou d'en faire installer un et de lui transmettre les données recueillies.

Elle peut aussi exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification afin de s'assurer de la conformité du bâtiment au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité.

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

ARTICLE 9 INTERVENTION D'EXTERMINATION

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 ou de tout autre animal nuisible est constatée.

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 ou tout autre animal nuisible.

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

ARTICLE 10 SANTÉ PUBLIQUE

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.

ARTICLE 11 DANGER POUR LA SÉCURITÉ

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.

CHAPITRE III SALUBRITÉ

ARTICLE 12 DEVOIRS

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment doit, en tout temps, le maintenir dans un bon état de salubrité. Les travaux d'entretien et de réparation requis doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

ARTICLE 13 INTERDICTIONS

Constituent notamment une cause d'insalubrité, sont prohibées et doivent être supprimées :

- a) La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment ou d'un de ses accessoires;
- b) La présence d'animaux morts;
- c) La présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
- d) Le dépôt ou l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets, ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ou, à l'intérieur d'un bâtiment, dans un local non prévu à cette fin;
- e) L'encombrement ou l'obstruction d'un moyen d'évacuation;
- f) Le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie;
- g) La présence d'un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ou d'une porte munie d'un dispositif d'obturation;
- h) La présence de glace ou de condensation sur une surface Intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;

- i) La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant ou susceptible de causer une dégradation de la structure, de l'isolation, des matériaux ou des finis, ou la présence de moisissure ou de champignons ainsi que les conditions favorisant leur prolifération;
- j) L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté;
- k) La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération.

ARTICLE 14 PUNAISES DE LIT

DIVULGATION OBLIGATOIRE

Le propriétaire d'un logement doit, dans un délai de 48 heures ouvrables, informer l'autorité compétente de la constatation de punaises de lit dans son logement. Il doit transmettre à la Municipalité une copie de l'avis de l'exterminateur.

Le locataire ou l'occupant, le cas échéant, doit informer le propriétaire dès que la présence de punaises de lit est constatée.

EXTERMINATION

Lorsque des punaises de lit sont constatées dans un logement, son propriétaire doit mandater un professionnel pour réaliser l'extermination. Elle doit être réalisée dans un délai de 10 jours suivant la découverte de la présence de punaises de lit dans le logement.

TRANSMISSION DU RAPPORT D'EXTERMINATION

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.

CHAPITRE IV ENTRETIEN

ARTICLE 15 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT

Toutes les parties constitutives d'un bâtiment, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation et le revêtement extérieur, doivent être maintenues en bon état et 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.

ARTICLE 16 INFILTRATION D’EAU ET INCENDIE

Tout élément de la structure, de l’isolation ou des finis affectés 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’odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

ARTICLE 17 ENVELOPPE EXTÉRIEURE

L’enveloppe extérieure d’un bâtiment doit demeurer en bon état, être exempte de trous ou de fissures et ne doit pas être dépourvue de recouvrement. 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.

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.

Un revêtement qui s’effrite ou menace de se détacher doit être réparé.

ARTICLE 18 INTRUSION D’ANIMAUX

L’enveloppe extérieure d’un bâtiment doit être entretenue afin d’empêcher l’intrusion de vermine, de rongeurs, de volatiles ou d’autres animaux nuisibles.

ARTICLE 19 PLANCHERS, MURS ET PLAFONDS

Les planchers, les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures, de manière à ne pas causer d’accident.

ARTICLE 20 PORTES ET FENÊTRES BRISÉES

Les portes et fenêtres brisées ou endommagées, de même que toute ouverture d’un bâtiment abandonné, doivent être placardées.

CHAPITRE V OCCUPATION

ARTICLE 21 SYSTÈMES

Un logement doit être pourvu d’un système d’alimentation en eau potable, d’un réseau de plomberie d’évacuation des eaux usées et d’installation de chauffage et d’éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement de façon à pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

ARTICLE 22 ÉQUIPEMENTS

Un logement doit être pourvu d’au moins :

- a) Un évier de cuisine;
- b) Une toilette (cabinet d’aisances);
- c) Un lavabo;
- d) Une baignoire ou une douche

Tous ces équipements doivent être raccordés directement au système de plomberie et être en bon état de fonctionnement.

ARTICLE 23 EAU

L’évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche d’un logement doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude. La température de l’eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C.

ARTICLE 24 CHAUFFAGE

Un logement doit être muni d’une installation permanente de chauffage qui permet à l’occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 20 °C.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 25 AMENDES

Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l’une ou l’autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) s’il s’agit d’une personne physique :
 - 1. d’une amende d’au moins 300 \$ et d’au plus 1 000 \$ pour une première infraction;
 - 2. d’une amende d’au moins 600 \$ et d’au plus 2 000 \$ pour une récidive;
- b) s’il s’agit d’une personne morale :
 - 1. d’une amende d’au moins 600 \$ et d’au plus 2 000 \$ pour une première infraction;
 - 2. d’une amende d’au moins 1 200 \$ et d’au plus 4 000 \$ pour une récidive.

ARTICLE 26 INFRACTIONS MULTIPLES

Si l’infraction continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l’amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

**ARTICLE 27 ORDONNANCE DE FAIRE DISPARAÎTRE
UNE CAUSE D'INSALUBRITÉ**

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 Municipalité 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.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 28 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Lorsque la Municipalité 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.

ARTICLE 29 TAXE FONCIÈRE

Toute somme due à la Municipalité 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.

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 30 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Adopté le 10 juin 2019
Publié le 11 juin 2019

Pascal Thérout
Maire

Peggy Péloquin
Secrétaire-trésorière

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussignée, Peggy Péloquin, secrétaire-trésorière de la Municipalité de Saint-François-du-Lac, certifie sous mon serment d'office que j'ai publié l'avis public relatif au règlement ci-dessus, conformément à l'article 451 du Code municipal de la province de Québec, en affichant deux (2) copies de celui-ci aux endroits désignés par le conseil entre 9h00 et 12h00, le 11 juin 2019.

EN FOI DE QUOI, je donne ce certificat ce 11 juin 2019.

Peggy Péloquin
Secrétaire-trésorière