

RÈGLEMENT NUMÉRO 1249 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 Ville de Mascouche;

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 pour la Ville de Mascouche;

CONSIDÉRANT que ce nouveau règlement permettra d'accorder des pouvoirs accrus aux inspecteurs de la Ville de Mascouche 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 les pouvoirs généraux conférés aux municipalités par les articles 369 et 411 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19);

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

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 but d'établir des normes minimales de salubrité et d'entretien des bâtiments sur le territoire de la Ville de Mascouche.

ARTICLE 3 TERMINOLOGIE

Les expressions et les mots utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique qui leur est donné dans le Règlement sur le zonage numéro 1103, 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.

« Ville » : la Ville de Mascouche.

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 Ville 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 de l'aménagement du territoire désignés dans le Règlement 1238 concernant l'organisation administrative de la Ville de Mascouche, 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.

L'autorité compétente doit, sur demande, s'identifier au moyen d'une pièce d'identité ou d'un certificat délivré par la Ville.

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 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 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.

CHAPITRE IV **PUNAISES DE LIT**

ARTICLE 14 **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 Ville 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.

ARTICLE 15 **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.

ARTICLE 16 **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 V **ENTRETIEN**

ARTICLE 17 **MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT**

Toutes les parties constituantes 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 18 **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 19 **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.

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

ARTICLE 20 **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 21 **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 22 **PORTES ET FENÊTRES BRISÉES**

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

CHAPITRE VI **OCCUPATION**

ARTICLE 23 **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 24 **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 25 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 26 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 VII **DISPOSITIONS PÉNALES**

ARTICLE 27 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 :
 - i. d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 1 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. 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 :
 - i. d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 2 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. d'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 4 000 \$ pour une récidive.

ARTICLE 28 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 29 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 VIII DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 30 AVIS DE DÉTÉRIORATION

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.

ARTICLE 31 TAXE FONCIÈRE

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.

CHAPITRE IX DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 32 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(Signé)

Guillaume Tremblay, maire

(Signé)

M^e Raynald Martel, greffier et directeur des services juridiques

Avis de motion : 181001-23 / 1^{er} octobre 2018
Projet de règlement : 181001-24 / 1^{er} octobre 2018
Adoption : 181015-16 / 15 octobre 2018
Entrée en vigueur : 24 octobre 2018