

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC VALLÉ-DE-LA-GATINEAU
MUNICIPALITÉ DE MESSINES**

**RÈGLEMENT 2019-359
RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ, L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS**

CONSIDÉRANT QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.,c.A-19.1) et la Loi sur les compétences municipales (L.R.Q.,c.C-47.1) accordent aux municipalités le pouvoir d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments et, plus généralement, d'adopter des règlements en matière de salubrité;

CONSIDÉRANT QUE selon l'avis du conseil municipal, il est d'intérêt général qu'un règlement soit adopté pour maintenir un niveau de salubrité et d'habitabilité adéquat à l'intérieur du parc immobilier de la municipalité de Messines;

CONSIDÉRANT le dépôt et la présentation du règlement à la séance extraordinaire du conseil de la municipalité de Messines tenue le 24 avril 2019;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la séance extraordinaire du 24 avril 2019;

À CES CAUSES, il est ordonné et statué par le conseil municipal de la Municipalité de Messines et ledit conseil municipal ordonne et statue par le présent règlement ainsi qu'il suit, à savoir :

ARTICLE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule : « Règlement 2019-359 sur la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

1.3 But du règlement

Le présent règlement, adopté en conformité avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q.,c.A-19.1) et la Loi sur les compétences municipales (L.R.Q.,c.C-47.1), a pour but d'imposer un délai, de sévir ou de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien sur des bâtiments en état d'insalubrité, de vétusté ou de délabrement.

1.4 Personnes touchées

Le présent règlement s'applique à toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.5 Territoire touché

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment situé sur le territoire de la municipalité de Messines.

1.6 Application de lois et règlements

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec ou d'un autre règlement municipal.

ARTICLE 2 INTERPRÉTATIONS ET DÉFINITIONS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur du présent règlement ou dans le présent règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible avec une disposition d'un autre règlement de la municipalité de Messines ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a la signification qui lui est attribuée au présent article. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

Aux fins du présent règlement, les mots et expressions suivants signifient :

« **Annexe** » : Construction attachée au bâtiment principal et contribuant à en améliorer l'utilité, la commodité ou l'agrément. Comprends de manière non limitative : escalier, porche, perron, balcon, coursive, galerie, terrasse et abri d'hiver;

« **Appareil de cuisson** » : électroménager servant à préparer des repas possédant une source d'alimentation électrique de 220 volts ou au gaz naturel. Un four à micro-ondes n'est pas considéré comme un appareil de cuisson au sens du présent règlement;

« **Bâtiment** » : Construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses. À moins d'indications contraires, l'emploi du mot bâtiment comprend l'une de ses parties. Pour l'interprétation du présent règlement, le terme bâtiment comprend un bâtiment principal et un bâtiment accessoire;

« **Bâtiment principal** » : Bâtiment occupé par un ou, lorsqu'autorisés, par plusieurs usages principaux;

« **Bâtiment accessoire** » : Bâtiment détaché du bâtiment principal où ne peut s'exercer un usage principal. Comprends de manière non limitative : garage, remise, pavillon de jardin, gazebo et sauna. Un bâtiment accessoire attendant au bâtiment principal est considéré comme partie intégrante de ce bâtiment principal;

« **Cabinet d'aisances** » : Pièce séparée contenant une toilette et un lavabo;

« **Charges vives et mortes** » : Masse totale correspondant à l'addition du poids des constructions, des équipements et des personnes selon la capacité estimée d'un bâtiment ou d'une partie de celui-ci, soutenue par une structure ou un élément donné;

« **Habitation** » : Bâtiment ou portion de bâtiment abritant ou destiné à abriter des personnes et comprenant un ou plusieurs logements;

« **Insalubrité** » : Caractère d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un terrain qui n'est pas salubre;

« **Logement** » : Pièce ou groupe de pièces complémentaires servant ou destinées à servir de domicile à un ménage, qui comprend obligatoirement une salle à manger ou coin-repas, une cuisine ou coin-cuisine, une chambre ou coin repos et qui est équipé d'une installation sanitaire ainsi que d'appareils et installations pour préparer et consommer des repas;

« **Moyen d'évacuation** » : Voie continue d'évacuation constituée par une porte, un vestibule, un corridor, une coursive, un balcon, un hall, un escalier, une rampe ou tout autre moyen ou ensemble de moyens permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un bâtiment, d'une aire de plancher, d'une pièce ou d'une cour intérieure de sortir sur une voie publique ou tout autre endroit extérieur acceptable. Les moyens d'évacuation comprennent les issues et les accès à l'issue;

« **Municipalité** » : Municipalité de Messines.

« **Officier responsable** » : Tout officier responsable de l'application du présent règlement;

« **Salle de bain** » : Pièce séparée contenant une toilette, un lavabo ainsi qu'une baignoire ou une douche;

« **Salubrité** » : Caractère d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un terrain qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé ou à la sécurité de ses occupants;

« **Vermine** » : Ensemble d'insectes parasites externes considérés comme nuisibles;

« **Volatile** » : Oiseau

ARTICLE 3 SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

3.1 Bon état de salubrité

Les bâtiments doivent, en tout temps, être maintenus dans un bon état de salubrité; les travaux d'entretien et de réparation requis pour conserver ce bon état de salubrité doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

3.2 Causes d'insalubrité

Constitue une cause d'insalubrité et doit être supprimée :

- a) la malpropreté, l'encombrement ou l'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, détritiques, etc. (syndrome de Diogène) dans un bâtiment ou un logement, ou sur un balcon ou une galerie;
- b) la détérioration de l'immeuble ou partie de l'immeuble;
- c) la présence d'animaux morts;
- d) la présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou une vapeur toxique;
- e) l'accumulation de matières résiduelles, de matières recyclables, de matières compostables, ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin en vue d'une collecte ou, à l'intérieur du bâtiment, dans un local non prévu à cette fin;
- f) l'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- 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 qui favorisent leur prolifération;
- j) l'accumulation de débris, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments ou d'autres sources de malpropreté;
- k) la présence de vermine, de rongeurs, de volatiles ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition qui favorise leur prolifération;
- l) Les escaliers et passerelles extérieurs doivent être libres d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à leur utilisation.

ARTICLE 4 ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

4.1 État général d'un bâtiment

Le bâtiment doit être maintenu en bon état ou réparé afin qu'il ne soit pas laissé dans un état apparent d'abandon, de délabrement ou vétuste.

4.2 Parties constituantes d'un bâtiment

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 doivent pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées de façon à pouvoir remplir cette même fonction. Les parties constituantes doivent être en mesure de supporter les charges vives ou mortes.

4.3 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'odeur, de moisissure ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

4.4 Infiltration d'air

Pour tout bâtiment, l'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé. Également, l'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

4.5 Étanchéité de l'enveloppe extérieure et leurs composantes

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une toiture, un mur extérieur ou un mur de fondation, ainsi que ses composantes qui consistent notamment en des portes, des fenêtres, des cadres et des lanterneaux doit être étanche.

4.6 État de l'enveloppe extérieure

L'enveloppe extérieure doit demeurer en bon état, être exempte de trous ou de fissures et elle ne doit pas être dépourvue de son recouvrement. Au besoin, elle doit être protégée par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit adapté aux matériaux à protéger.

4.7 Intrusion d'animaux nuisibles

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.

4.8 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.

4.9 Revêtement

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

4.10 Revêtement de briques

Dans le cas d'un revêtement extérieur en 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.

4.11 Annexes

Une annexe doit être maintenue en bon état et être exempte de trous ou de fissures, de manière à ne pas causer d'accident. Le métal sensible à la rouille ou le bois ne doit pas être laissé sans protection contre les intempéries.

4.12 Danger pour la sécurité des personnes

Dans le cas où une annexe présente un danger pour la sécurité des personnes, l'accès doit être empêché sans délai suivant la signification d'un avis à cet effet. Les travaux nécessaires à la remise en état doivent débuter et être complétés dans un délai raisonnable eu égard aux circonstances.

Est notamment considéré comme présentant un danger pour la sécurité des personnes, la présence de plancher et de garde-corps mal fixés ou n'ayant pas la résistance requise pour assurer leur fonction et la présence de pièces de bois pourri.

4.13 Puits d'aération et d'éclairage

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.

4.14 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 l'infiltration d'eau.

4.15 Cabinet d'aisances et salle de bain

Le plancher d'un cabinet d'aisances 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. Il doit aussi être nettoyé régulièrement afin de conserver la buanderie dans un bon état de salubrité.

4.16 Entreposage des matières résiduelles et recyclables

À l'intérieur d'un bâtiment, un vide-ordures, une chute ou un contenant à matières résiduelles, un contenant à matières recyclables ou compostables ainsi qu'un local qui est réservé à leur entreposage doivent être maintenus en bon état. Ce local doit être nettoyé et désinfecté régulièrement.

ARTICLE 5 ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UNE HABITATION

5.1 Équipement de base générale

Une habitation doit être pourvue 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.

5.2 Alimentation en eau froide et chaude

Dans toute habitation, un évier de cuisine, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude en quantité suffisante.

5.3 Salle de bain ou cabinet d'aisances

Une salle de bain ou un cabinet d'aisances dans une habitation doit être séparé des autres pièces par des murs.

5.4 Raccordement d'un appareil sanitaire

L'appareil sanitaire d'une habitation doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en état de fonctionnement.

5.5 Ventilation d'une salle de bain ou d'un cabinet d'aisances

Une salle de bain ou un cabinet d'aisances doit être ventilé au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. Une salle de bain ou un cabinet d'aisances qui n'est pas ventilé par une circulation naturelle de l'air doit être muni d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur, dont la capacité permet d'assurer un changement d'air régulier.

5.6 Chambre à coucher

Une chambre à coucher doit être ventilée par une circulation naturelle de l'air au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

5.7 Ouvertures

Une ouverture de ventilation, à l'exception d'une fenêtre, doit être protégée contre les intempéries, la vermine, les rongeurs, les volatiles et tout autre animal nuisible.

5.8 Mécanisme de verrouillage

La porte d'entrée principale ou secondaire d'une habitation, la porte d'un logement, doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié permettant l'accès avec une clef ou un autre dispositif de contrôle et conçue afin d'assurer une protection contre l'intrusion.

Les caractéristiques d'un mécanisme de verrouillage exigé au paragraphe précédent 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.

ARTICLE 6 ADMINISTRATIONS, RECOURS ET SANCTIONS

6.1 Officier responsable

L'officier responsable de l'application du présent règlement est l'inspecteur en bâtiment et en environnement de la municipalité ou tout autre officier nommé par résolution du conseil.

6.2 Obligation incombant à tout propriétaire

Tout propriétaire, tout occupant ou tout locataire d'un bâtiment doit permettre à l'officier responsable de visiter ce bâtiment et de circuler sur toute partie du terrain occupé par ce bâtiment aux fins visées à l'article 6.3.

Commet une infraction quiconque refuse à l'officier responsable agissant conformément au présent règlement, l'accès à un immeuble ou un bâtiment.

6.3 Pouvoirs de l'officier responsable

Aux fins de l'application du présent règlement, l'officier responsable a le pouvoir de :

- a) visiter et examiner, à toute heure raisonnable, dans l'exercice de ses fonctions, tant l'intérieur que l'extérieur des bâtiments, afin de s'assurer du respect du présent règlement;
- b) exiger de tout propriétaire, occupant ou locataire d'un bâtiment qu'il rectifie toute situation constituant une infraction au présent règlement;
- c) prendre des photographies ou faire des relevés, afin de vérifier la conformité du présent règlement;
- d) faire exécuter, aux frais du propriétaire, toute obligation contenue dans le présent règlement sur tout bâtiment;
- e) exiger, aux frais du propriétaire, de faire effectuer, un essai, une analyse ou une vérification de la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation et qu'il fournisse une attestation de conformité de la sécurité et du bon fonctionnement émise par une personne qualifiée à l'égard de cet essai, de cette analyse ou de cette vérification;
- f) exiger, aux frais du propriétaire, la réalisation de toutes analyses visant à déterminer la qualité de l'air, le calcul du taux d'humidité ou du niveau de pollution sonore dans tout bâtiment;
- g) exiger, aux frais du propriétaire, la réalisation d'une intervention d'extermination dans un bâtiment dont la présence de vermine 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 volatiles ou tout autre animal nuisible, selon les procédures usuelles.

6.4 Avis au propriétaire

Lorsqu'il constate une contravention significative aux dispositions du présent règlement, ou le cumul de deux ou plus de deux desdites contraventions démontrant de façon évidente l'état d'insalubrité, de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, l'officier responsable transmet au propriétaire, ou s'il y a lieu, à l'occupant ou au locataire du bâtiment visé un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme ainsi qu'un délai pour les effectuer.

Le défaut par le propriétaire de donner suite dans le délai imparti constitue une contravention au présent règlement.

6.5 Permis

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

6.6 Constats d'infraction

L'officier responsable et tout autre officier dûment autorisé par résolution du conseil municipal sont autorisés à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toutes dispositions du présent règlement et ils sont autorisés à transmettre les rapports d'infractions à la Cour Municipales pour la signification des constats d'infractions utiles à cette fin.

6.7 Sanctions

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende fixe de 300,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende fixe de 600,00 \$ s'il est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive pour une même infraction, le contrevenant est passible en outre des frais pour chaque infraction, d'une amende fixe de 600,00 \$ si le contrevenant est une personne physique, ou d'une amende fixe de 1 200,00 \$ s'il est une personne morale.

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.

6.8 Ordonnances

Lorsque quiconque est déclaré coupable d'une infraction au présent règlement, la municipalité peut, en plus des amendes et des frais, s'adresser à un juge afin d'obtenir toute ordonnance afin de faire disparaître toute cause qui contrevient au présent règlement. À défaut que cette personne ne l'exécute dans le délai prescrit par l'ordonnance, ladite cause peut être enlevée par la municipalité aux frais de cette personne.

Dans ce cas, le coût des travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5e de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

6.9 Autres recours

Rien dans le présent règlement ne peut avoir pour effet d'empêcher la municipalité à entreprendre tout autre recours utile aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement ou de toutes autres dispositions contenues dans un autre règlement ou dans une autre loi.

ARTICLE 7 ABROGATION, REMPLACEMENT ET ENTRÉE EN VIGUEUR

7.1 Le présent règlement abroge et remplace tous autres règlements, politiques et résolutions antérieures à ce contraire;

7.2 Le présent règlement entrera en vigueur selon la loi.

RÈGLEMENT ADOPTÉ À MESSINES, CE 1^{ER} JOUR DU MOIS DE MAI 2019.

Ronald Cross
Maire

Jim Smith
Directeur général et secrétaire-trésorier

Avis de motion donné le :	24 avril 2019
Règlement adopté le :	1 ^{er} mai 2019
Règlement publié :	6 mai 2019
Règlement en vigueur le :	6 mai 2019

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je soussigné, certifie sous mon serment d'office que j'ai affiché une (1) copie de l'avis public relatif au règlement # 2019-359 aux endroits désignés par le Conseil entre 8h30 et 16h30 le 6 mai 2019.

EN FOI DE QUOI, je donne ce certificat, ce 6^e jour du mois de mai 2019.

Jim Smith
Directeur général/ secrétaire- trésorier