

# **RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS ET DES CONSTRUCTIONS**

LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-GERMAIN-DE-GRANTHAM, PAR LE CONSEIL MUNICIPAL, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

## **CHAPITRE I**

### **➤ SECTION I**

#### **DÉFINITION**

1. Dans ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :  
« salubrité » : le 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 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.

### **➤ SECTION II**

#### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **BUT DU RÈGLEMENT**

2. Le présent règlement a pour but d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'insalubrité et l'entretien des constructions, d'imposer un délai, de sévir ou de rendre obligatoire 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 adresser une requête à la Cour supérieure pour faire exécuter les travaux et en réclamer le coût tel une créance prioritaire assimilée au compte de taxes.

#### **APPLICATION DE LOIS ET RÈGLEMENTS**

3. 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.
4. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.

## **CHAPITRE II**

#### **CHAMP D'APPLICATION**

5. Les chapitres IV, V, VI et VII de ce règlement ne s'appliquent qu'à un bâtiment qui sert, en tout ou en partie, à des fins d'habitation afin de pouvoir intervenir à l'encontre de toute source d'insalubrité d'un logement et ne vise pas un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, industriel, public, commercial, y compris celui desservant ou destiné à desservir une clientèle de passage ainsi que celui occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q., chapitre S-4.2) ou lié à un tel établissement.

Le chapitre VII.1 de ce règlement ne s'applique qu'à un bâtiment ou à une construction utilisé à des fins autres que d'habitation.

Les autres chapitres de ce règlement s'appliquent à un bâtiment visé au premier alinéa de même qu'à un bâtiment ou à une construction visé au deuxième alinéa.

6. Dans ce règlement, les exigences relatives aux logements s'appliquent également aux chambres des maisons de chambres.

## **CHAPITRE III**

### ***FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ***

7. L'inspecteur en bâtiment ou l'inspecteur en bâtiment adjoint mentionné à ce règlement est le responsable de la salubrité spécifiquement désigné comme tel par le conseil.
8. Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur en bâtiment ou l'inspecteur en bâtiment adjoint peut, à toute heure raisonnable, visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière et immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement.
9. Le propriétaire ou l'occupant doit laisser pénétrer l'inspecteur en bâtiment ou l'inspecteur en bâtiment adjoint sur les lieux sans nuire à l'exécution de ses fonctions.
10. L'inspecteur en bâtiment ou l'inspecteur en bâtiment adjoint peut faire des essais, prendre des photographies ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure dans un bâtiment ou sur la propriété, pour les fins de l'application de ce règlement.
11. Le propriétaire ou l'occupant d'un logement ou d'un bâtiment visé par une intervention d'extermination de la vermine, faite en vertu de ce règlement, doit permettre l'accès des lieux à l'exterminateur. Si requis par L'inspecteur en bâtiment ou l'inspecteur en bâtiment adjoint, il doit nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.
12. L'inspecteur en bâtiment ou l'inspecteur en bâtiment adjoint peut, suite à une intervention en vertu de ce règlement, exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité à ce règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité, de sécurité et de bon fonctionnement.

## **CHAPITRE IV**

### ***SALUBRITÉ ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS D'HABITATION***

#### **➤ SECTION I**

#### **SALUBRITÉ**

13. Un bâtiment destiné à l'habitation doit en tout temps être maintenu dans un bon état de salubrité et les réparations nécessaires et les travaux d'entretien doivent être effectués afin de le conserver dans cet état.
14. Les causes d'insalubrité suivantes, à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation, ou toutes autres de même nature, sont prohibées et doivent être supprimées :
  - 1 la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'une chambre, d'une maison de chambres;
  - 2 la présence d'animaux morts;
  - 3 la présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou une vapeur toxique;
  - 4 l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables, ailleurs que dans des récipients, ou à l'intérieur du bâtiment dans un local non prévu à cette fin;
  - 5 l'encombrement d'un moyen d'évacuation;
  - 6 la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;

- 7 la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux ou des finis ou la présence de moisissure;
- 8 l'amas de débris, de matériaux, ou de matières gâtées ou putrides;
- 9 la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissure visible ainsi qu'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci;
- 10 un élément de la structure, de son isolation et de ses finis qui est affecté par une infiltration d'eau ou de liquide ou par un incendie.

Cet élément doit alors être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération.

Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

## ➤ SECTION II

### ENTRETIEN

15. Les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées de façon à pouvoir remplir cette fonction.
16. Un balcon, une galerie, une passerelle, un escalier extérieur doit être libre d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à son utilisation.
17. L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle une toiture, un mur extérieur ou un mur de fondation ainsi que leurs composantes qui consistent notamment, en des portes, des fenêtres, des cadres, des lanterneaux et des ouvrages de métal, doivent être étanches.
18. Les surfaces et composantes extérieures d'un bâtiment ou d'une construction doivent être conçues et entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles à l'intérieur du bâtiment et des murs.

Ces surfaces doivent demeurer 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 par un enduit correspondant aux matériaux à protéger.

19. Un ouvrage qui sert à boucher l'ouverture d'une porte ou d'une fenêtre d'un bâtiment doit être installé solidement et ne pas déborder les montants de l'encadrement de cette porte ou de cette fenêtre.

S'il s'agit d'une fermeture permanente, le matériel utilisé doit être de la même couleur et du même matériau que le revêtement du mur où elle se situe. Pour une fermeture temporaire, le matériau utilisé doit être du bois et être peint d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où elle se situe.

20. Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures.

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

21. 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.
22. 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.

23. 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.
24. Le plancher d'une salle de toilette 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 dans une cloison adjacente.
25. Le plancher d'une buanderie commune doit être recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état pour prévenir, notamment, l'humidité. Il doit aussi être nettoyé afin de conserver la buanderie dans un bon état de salubrité.
26. À l'intérieur d'un bâtiment, un vide-ordures, une chute à déchets, un contenant à déchets et à matières recyclables ainsi qu'un local qui est réservé à leur entreposage, doit être maintenu en bon état. Ce local doit être nettoyé et désinfecté.

## **CHAPITRE V**

### **ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UN BÂTIMENT D'HABITATION**

#### **➤ SECTION I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS D'HABITATION**

27. Un bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu 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.
28. Une salle de bain ou de toilette contenant un cabinet d'aisance doit être séparée des autres pièces.
29. Un évier de cuisine, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.
30. Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.
31. Un bâtiment destiné à l'habitation doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de desservir chacune des pièces et des espaces du bâtiment.

L'installation de chauffage doit permettre à l'occupant d'obtenir une température d'au moins 20 degrés Celsius dans un logement ou une chambre d'une maison de chambres. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

Tous les espaces à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation qui sont contigus à un logement ou à une chambre d'une maison de chambres doivent être maintenus à une température d'au moins 15 degrés Celsius. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

32. L'installation électrique d'un bâtiment d'habitation doit assurer l'éclairage de toutes les pièces, des espaces communs, des escaliers intérieurs et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment avec une intensité moyenne de 50 lux.
33. Les fenêtres d'un logement ou d'une chambre dans une maison de chambres doivent être pourvues, du 31 octobre au 30 avril, de contre-fenêtres à moins qu'elles ne soient munies d'un double vitrage.
34. Un logement doit, au minimum, être pourvu de chacun des éléments suivants :
  - 1 un évier de cuisine;
  - 2 une toilette;

- 3 un lavabo;
- 4 une baignoire ou une douche.

## ➤ SECTION II

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE MAISON DE CHAMBRES**

35. Une salle de bain ou de toilette d'une maison de chambres doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage à partir des chambres desservies.
36. Une maison de chambres doit être pourvue d'une salle de bain comprenant un lavabo, une toilette et une baignoire ou une douche.
37. Une salle de bain doit être prévue pour desservir un maximum de cinq chambres non desservies par leurs propres équipements sanitaires.
38. Une salle de bain doit être accessible à chaque étage où il se trouve trois chambres et plus.

## **CHAPITRE VI**

### ***VENTILATION DANS LES BÂTIMENTS D'HABITATION***

39. Une salle à manger, une salle de séjour ainsi qu'une chambre doit être ventilé par circulation d'air naturel au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur.
40. Une salle de bain ou de toilette doit être ventilée au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur.

Une salle de bain ou de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturelle, doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement régulier.

41. Un vide sanitaire doit être ventilé par circulation d'air naturel au moyen d'une ouverture donnant directement sur l'extérieur pour la période du 30 avril au 31 octobre.
42. Une hotte de cuisinière ou un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière doit comporter un filtre à graisse ou à charbon en bon état.

Lorsqu'un conduit d'extraction est relié à une hotte de cuisinière ou à un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière, celui-ci doit :

- 1 déboucher directement sur l'extérieur et n'être relié à aucun autre ventilateur;
- 2 être fait de matériaux incombustibles et qui ne rouillent pas.

43. Une ouverture de ventilation, à l'exception d'une fenêtre, doit être protégée contre les intempéries, les insectes et les rongeurs.

## **CHAPITRE VII**

### ***RÉSISTANCE À L'EFFRACTION***

44. Une porte d'entrée d'un logement et d'une chambre d'une maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage, et conçue afin d'assurer une protection contre l'intrusion et la sécurité des occupants.

## **CHAPITRE VII.1**

### ***SALUBRITÉ ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DES CONSTRUCTIONS UTILISÉS À DES FINS AUTRES QUE D'HABITATION***

- 45.** 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.

De plus, elles doivent être construites afin d'empêcher l'intrusion, à l'intérieur du bâtiment et des murs, de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux.

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.

- 46.** Un bâtiment ou une construction incendié, partiellement détruit ou devenu dangereux suite à un sinistre doit être clos ou barricadé afin d'empêcher l'intrusion.
- 47.** Un bâtiment ou une construction désaffecté ou qui n'est pas utilisé de façon permanente doit être clos et entretenu de façon à ce que personne ne puisse y pénétrer et de façon à écarter tout risque pour la sécurité.
- 48.** Un ouvrage servant à boucher l'ouverture d'une porte ou d'une fenêtre d'un bâtiment visé à l'article 46 ou 47, doit être installé solidement et ne pas déborder les montants de l'encadrement de cette porte ou de cette fenêtre.

S'il s'agit d'une fermeture permanente, le matériel utilisé doit être de la même couleur et du même matériau que le revêtement du mur où elle se situe.

Pour une fermeture temporaire, le matériau utilisé doit être du bois et être peint d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où elle se situe.

- 49.** Les parties constituantes d'un bâtiment ou d'une construction doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées de façon à pouvoir remplir cette fonction.

## **CHAPITRE VIII**

### ***INFRACTION ET PEINES***

- 50.** Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, de 1 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, de 2 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, de 2 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, de 4 000 \$.

Dans tous les cas, les frais s'ajoutent à l'amende :

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

- 51.** La Municipalité peut exercer devant les tribunaux les recours civils à sa disposition pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de refus du propriétaire d'exécuter les travaux dans le délai prescrit, la Cour supérieure, sur requête de la Municipalité, peut autoriser celle-ci à exécuter les travaux et en réclamer le coût au propriétaire.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ils ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec.

## **CHAPITRE IX**

### ***MESURES ET RECOURS***

- 52.** Lorsque la personne désignée constate une contravention significative aux normes applicables, énoncées ci-dessus ou le cumul de deux ou plus de deux desdites contraventions celui-ci transmet au propriétaire 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.

- 53.** L'inspecteur en bâtiment ou l'inspecteur en bâtiment adjoint, le directeur général et toute autre personne dûment autorisée par résolution du conseil municipal de la municipalité à ce faire, sont autorisés à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et il sont généralement autorisés à délivrer ou faire délivrer par le procureur de la Municipalité les constats d'infraction utiles à cette fin.

## **CHAPITRE X**

### ***RESPONSABILITÉ D'APPLICATION***

- 54.** L'application de ce règlement est de la responsabilité du directeur général.

AVIS DE MOTION : 5 JUIN 2017

ADOPTION : 3 JUILLET 2017