

PROJET RÈGLEMENT NO 965

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE LA VALLÉE-DE-LA-GATINEAU
VILLE DE MANIWAKI

RÈGLEMENT NO 965 SUR LA SALUBRITÉ, L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS DES PROPRIÉTÉS ET ABROGEANT LES RÈGLEMENTS NO 814 ET 894

CONSIDÉRANT QUE le règlement no 814 relatif aux conditions d'occupation, de maintien et d'entretien des immeubles ne concorde plus avec d'autres règlements;

CONSIDÉRANT QU' il y a lieu d'harmoniser ce règlement au Code de construction du Québec et d'y inclure des dispositions quant à l'entretien extérieur des propriétés;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a dûment été donné par la conseillère Estelle Labelle à l'assemblée régulière du 18 avril 2016.

POUR CES MOTIFS,

LE CONSEIL DE LA VILLE DE MANIWAKI STATUE ET ORDONNE CE QUI SUIT:

CHAPITRE 1 – DÉFINITIONS

ARTICLE 1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient:

«**Autorité compétente**» : le directeur du service de l'aménagement du territoire, l'inspecteur des bâtiments, le directeur du service des incendies et ses adjoints;

«**Bâtiment** » un immeuble résidentiel ou commercial incluant aussi un hangar, un balcon, un garage, un abri d'automobile, une remise;

«**Broussailles**» : signifie, d'une façon non limitative, les épines, les ronces, les arbustes ou toutes autres plantes qui croissent en désordre;

«**Chambre d'une maison de chambres** » : une pièce louée ou offerte en location dans une maison de chambres, servant ou destinée à servir de domicile et comportant au plus deux des trois équipements suivants : une toilette, une baignoire ou une douche, une cuisinette;

- «**Espace habitable**» : un espace ou une pièce destiné à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour en excluant, notamment une salle de bain, une salle de toilette, un espace de rangement, une penderie et une buanderie;
- «**Ferraille**» : déchets de fer ou d'acier, vieux morceaux ou instruments de fer, carcasses ou parties de carcasses de véhicules ou d'appareils électroménagers;
- «**Herbe haute**» : une herbe ayant une hauteur supérieure à vingt (20) centimètres
- «**Logement**» : une pièce ou un ensemble de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, et comportant des installations sanitaires;
- «**Maison de chambres**» : un immeuble ou une partie d'immeuble défini comme tel dans la réglementation de la Ville.
- «**Plante nuisible**» : une herbe, sauvage nuisible, envahissante ou toxique;

CHAPITRE II – APPLICATION

- ARTICLE 2.** Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment ainsi qu'à leurs accessoires.
- ARTICLE 3.** Le présent règlement ne s'applique pas à un bâtiment :
- 1° à caractère exclusivement institutionnel;
 - 2° à caractère exclusivement commercial desservant ou destiné à desservir une clientèle de passage;
 - 3° occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé par la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2).
- ARTICLE 4.** À moins d'indication contraire au présent règlement, les exigences relatives aux logements s'appliquent aux chambres des maisons de chambres.

CHAPITRE III – APPLICATION

SECTION I - POUVOIRS

- ARTICLE 5.** L'autorité compétente peut pénétrer dans un bâtiment ou un logement, le visiter et l'examiner aux fins de l'application du présent règlement.

- ARTICLE 6.** L'autorité compétente doit, sur demande, s'identifier au moyen d'une carte d'identité.
- ARTICLE 7.** Toute personne doit permettre à l'autorité compétente de pénétrer dans un bâtiment sans nuire à l'exécution de ses fonctions.
- ARTICLE 8.** Les occupants d'un logement visé par une intervention d'extermination de la vermine, faite en vertu du présent règlement, ne peuvent refuser l'accès aux lieux à l'autorité compétente ou à l'exterminateur.
- Au besoin, ils doivent nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.
- ARTICLE 9.** L'autorité compétente peut faire des essais et prendre des photographies ou enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente.
- ARTICLE 10.** 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 11.** 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 un essai, 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.
- ARTICLE 12.** L'autorité compétente peut, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, installer un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire d'un bâtiment d'en installer un et de lui transmettre les données recueillies.
- ARTICLE 13.** Toute intervention faite en vertu du présent règlement doit être effectuée selon les règles de l'art.

SECTION 2 – INTERVENTION DE LA VILLE

- ARTICLE 14.** L'autorité compétente peut, en cas de défaut du propriétaire d'un immeuble, 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. L'autorité compétente peut également procéder à la suppression des conditions d'insalubrité décrites à l'article 21, et ce, aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.
- ARTICLE 15.** Les frais encourus par la Ville en application de l'article 14 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.

SECTION 3 – ÉVACUATION D’UN BÂTIMENT OU D’UN LOGEMENT

ARTICLE 16. L’autorité compétente peut émettre un avis ordonnant l’évacuation et la fermeture d’un bâtiment ou d’un logement non conforme au présent règlement.

ARTICLE 17. L’autorité compétente peut afficher sur le bâtiment et sur le logement visé une copie de l’avis ordonnant l’évacuation.

ARTICLE 18. Il est interdit de maculer, de modifier, de déchirer ou d’enlever un tel avis d’évacuation.

ARTICLE 19. Un bâtiment ou une partie de bâtiment évacué en vertu du présent règlement ou vacant, doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l’accès et à prévenir tout accident.

ARTICLE 20. Un bâtiment ou un logement évacué et fermé conformément au présent règlement ne peut être habité à nouveau avant que les travaux exigés pour le rendre conforme à la réglementation n’aient été complétés.

CHAPITRE IV - SALUBRITÉ

ARTICLE 21. 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 principal, d’un logement, d’un balcon ou d’un bâtiment accessoire;
- 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° le dépôt d’ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
- 5° l’encombrement d’un moyen d’évacuation;
- 6° un obstacle empêchant la fermeture et l’enclenchement d’une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
- 7° la présence de glace sur une surface intérieure autre qu’une fenêtre;
- 8° l’amas de débris, ferrailles, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;
- 9° la présence de vermine, de rongeurs, d’insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;

10° la présence de matières combustibles ou dangereuses comportant un risque d'incendie élevé en raison de leur quantité ou de leur emplacement à l'intérieur ou à l'extérieur d'un logement.

11° Les broussailles, herbes hautes et plantes nuisibles ou le fait d'entretenir toute plante reconnue comme envahissante.

CHAPITRE V – ENTRETIEN

ARTICLE 22. Toutes les parties ou accessoires d'un logement ou d'un bâtiment, autres que celles spécifiquement visées par le présent règlement, doivent être maintenus en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

ARTICLE 23. Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et réparées au besoin.

ARTICLE 24. L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être étanche.

ARTICLE 25. Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches.

ARTICLE 26. Est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

ARTICLE 27. Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec.

ARTICLE 28. Le plancher d'une salle de bain et d'une salle de toilette ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 29. Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$, par jour d'infraction continue;
- b) pour une récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$, par jour d'infraction continue;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$, par jour d'infraction continue;
- b) pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$, par jour d'infraction continue.

ARTICLE 30. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la *Loi*.

ADOPTÉ À MANIWAKI, À LA SÉANCE DU 16 MAI 2016.

Robert Coulombe, maire

M^e John-David McFaul, greffier

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussigné, résidant à Maniwaki, certifie que j'ai publié l'avis ci-annexé en affichant une copie, au bureau de la municipalité et en l'insérant dans un journal local circulant dans la municipalité.

EN FOI DE QUOI, je donne ce certificat, ce 19^e jour du mois mai deux mil seize

M^e John-David McFaul, greffier