



## Règlement n° 888

Règlement sur la salubrité et l'entretien des bâtiments résidentiels.

---

**Attendu** 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.

**Attendu** que, de 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 résidentiel de la Ville de Sainte-Anne-des-Plaines;

**Attendu** qu'un avis de motion a été donné par Monsieur le Conseiller Alain Cassista, à la séance ordinaire du 8 mai 2012, pour la présentation de ce règlement et que dispense de lecture fut accordée, le projet de règlement étant déposé à la même occasion;

**En conséquence**, il est unanimement résolu :

**QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ** par règlement du Conseil municipal de la Ville de Sainte-Anne-des-Plaines, et il est par le présent règlement numéro 888 STATUÉ ET ORDONNÉ ce qui suit :

### SECTION I - GÉNÉRALITÉS

**Article 1:**      **Définitions**

Les définitions suivantes s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement :

«*bâtiment*» :                      construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses;

«*chambre en location*» :      pièce louée ou offerte en location dans une maison de chambres;

«*cabinet d'aisances*» :        pièce séparée contenant une toilette et un lavabo;

«*habitation*» :                    bâtiment ou portion de bâtiment abritant ou destiné à abriter des personnes et comprenant un ou plusieurs logements ou chambres en location;

- «logement» : pièce ou groupe de pièces complémentaires servant ou destinées à servir de domicile à un ménage, qui comprend obligatoirement un salon ou aire de séjour, une salle à manger ou coin repas, une cuisine ou coin cuisine, une chambre ou coin repos et qui est équipée d'une installation sanitaire ainsi que d'appareils et installations pour préparer et consommer des repas;
- «maison de chambres» : totalité ou partie d'une habitation destinée à recevoir des chambreurs occupant chacun une seule pièce et qui comporte généralement une cuisine et une salle de bain communes.
- «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;
- «officier responsable» : l'officier responsable de l'application du présent règlement;
- «salle de bain» : pièce séparée contenant une baignoire ou une douche, un lavabo et une toilette;
- «salubrité» : 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 de ses occupants.
- «Ville» : Ville de Sainte-Anne-des-Plaines.

**Article 2:      Portée du règlement**

Le présent règlement s'applique aux personnes physiques et morales de droit public ou privé et le territoire assujetti est le territoire de la Ville.

**Article 3:      Immeubles visés**

Le présent règlement s'applique :

- a) aux habitations ainsi qu'aux logements et aux chambres en location qui y sont contenus;
- b) aux bâtiments accessoires des habitations visées au paragraphe a);
- c) aux terrains occupés par les habitations et les bâtiments accessoires visés aux paragraphes a) et b) ;

**Article 4:      Bâtiments non assujettis**

Les hôtels, les motels, les gîtes touristiques et les bâtiments visés à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q., c-5-4.2) ne sont pas assujettis au présent règlement;

**SECTION II - ADMINISTRATION****Article 5:      Officier responsable**

L'officier responsable est le directeur du Service de l'urbanisme et de l'Environnement ou le directeur du Service de sécurité incendie ou leurs représentants autorisés;

**Article 6:      Droit d'inspection**

L'officier responsable peut, à toute heure raisonnable, entrer dans toute habitation et dans tout logement ou dans toute chambre en location contenu dans cette habitation et circuler sur tout terrain occupé par une habitation aux fins de vérifier leur conformité au présent.

**Article 7:      Obligation incombant à tout propriétaire**

Tout propriétaire d'une habitation et tout locataire ou occupant d'un logement ou d'une chambre en location doit permettre à l'officier responsable de pénétrer en tout lieu contenu dans cette habitation et de circuler sur toute partie du terrain occupé par cette habitation aux fins visées à l'article 6.

**Article 8:      Inspection et relevés**

L'officier responsable peut, dans toute habitation, dans tout logement, dans toute chambre en location ou sur tout terrain occupé par une habitation, prendre des photographies ou faire des relevés pour vérifier la conformité au présent règlement de leur état ou de leur occupation. Aux mêmes fins, l'officier responsable peut exiger du propriétaire de l'habitation qu'il effectue ou fasse 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 émise par une personne qualifiée à l'égard de cet essai, de cette analyse ou de cette vérification.

**Article 9:      Extermination**

L'officier responsable peut exiger la réalisation d'une intervention d'extermination dans une habitation, un logement ou une chambre en location dans lequel 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 selon les procédures usuelles.

**SECTION III - SALUBRITÉ****Article 10:      Bon état de salubrité**

Une habitation doit, en tout temps, être maintenue 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.

**Article 11:      Causes d'insalubrité**

Les causes d'insalubrité qui doivent être supprimées, sont les suivantes :

- a) la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement des lieux;
- 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 une vapeur toxique;
- d) 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;
- e) l'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- f) la présence d'un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
- g) la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
- h) 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;
- i) l'amas de débris, de matériaux, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments ou d'autres sources de malpropreté;
- j) la présence de vermine, de rongeurs ou d'insectes ainsi qu'une condition qui favorise leur prolifération;
- k) la dégradation d'un élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectée par une infiltration d'eau ou par un incendie.

**SECTION IV - ENTRETIEN****Article 12:      Parties constituantes d'un bâtiment**

Les parties constituantes d'une habitation 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.

**Article 13:      Infiltration**

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté 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 ou de moisissure et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent pas leur qualité première doivent être remplacés.

**Article 14:      Accumulation de neige et de glace**

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.

**Article 15:      Étanchéité de l'enveloppe extérieure et leurs composantes**

L'enveloppe extérieure d'une habitation, telle une toiture, un mur extérieur ou un mur de fondation, ainsi que ses composantes qui consistent notamment en des portes, des fenêtres, des cadres, des lanterneaux et des ouvrages de métal, doivent être étanches.

**Article 16:      Infusion d'animaux nuisibles**

Les surfaces extérieures d'une habitation doivent être entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles. Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et elles ne doivent pas être dépourvues de leur recouvrement. Au besoin, elles doivent être protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit adapté aux matériaux à protéger.

**Article 17:      Murs et plafonds**

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

**Article 18:      Revêtement**

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

**Article 19:      Plancher**

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.

**Article 20:      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.

**Article 21:      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.

**Article 22:      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 dans une cloison adjacente.

**Article 23:      Buanderie commune**

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 régulièrement afin de conserver la buanderie dans un bon état de salubrité.

**Article 24:      Entreposage des déchets et des matières recyclables**

À l'intérieur d'une habitation, 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 doivent être maintenus en bon état. Ce local doit être nettoyé et désinfecté régulièrement.

**SECTION V - ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UNE HABITATION****Article 25:      Équipement de base d'une habitation**

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.

**Article 26:      Salle de bain ou cabinet d'aisances**

Une salle de bain ou un cabinet d'aisances doit être séparé des autres pièces.

**Article 27:      Alimentation eau froide et chaude**

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.

**Article 28:      Raccordement d'un appareil sanitaire**

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.

**Article 29:      Installation de chauffage**

Une habitation doit être munie d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de desservir chacune des pièces et des espaces du bâtiment.

**Article 30:      Température dans un logement**

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

**Article 31:      Température dans les espaces contigus à un logement**

Tous les espaces à l'intérieur d'une habitation qui sont contigus à un logement ou à une chambre en location 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.

**Article 32:      Fenêtres**

Les fenêtres d'un logement ou d'une chambre en location doivent être pourvues, du 31 octobre au 30 avril, de contre-fenêtres à moins qu'elles ne soient munies d'un double vitrage. Durant les autres mois de l'année, des moustiquaires doivent être installées à la grandeur des parties mobiles des fenêtres.

**Article 33:      Équipement de base d'un logement**

Un logement doit, au minimum, être pourvu de chacun des éléments suivants : un évier de cuisine, une toilette, un lavabo et une baignoire ou une douche.

**SECTION VI - ÉCLAIRAGE ET VENTILATION****Article 34:      Installation électrique**

L'installation électrique d'une habitation doit assurer l'éclairage de toutes les pièces à l'intérieur d'un logement ou d'une chambre en location, des espaces communs, des escaliers intérieurs et des entrées communes. L'intensité moyenne de l'éclairage doit être d'au moins 50 lux. Chaque pièce habitable doit être desservie par au moins une prise de courant.

**Article 35:      Ventilation naturelle**

Une salle à manger, une salle de séjour ainsi qu'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.

**Article 36:      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.

**Article 37:      Cuisinière**

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

- a) déboucher directement sur l'extérieur et n'être relié à aucun autre ventilateur;
- b) être fabriqué de matériaux incombustibles et qui ne rouillent pas.

**Article 38:      Ouvertures**

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

**SECTION VII - PROTECTION CONTRE L'INTRUSION****Article 39:      Mécanisme de verrouillage**

La porte d'entrée principale ou secondaire d'une habitation, la porte d'un logement ou d'une chambre en location, ainsi qu'une porte de garage ou de hangar, 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.



**Article 40:      Judas**

Toute porte d'entrée principale d'un logement doit comporter un judas, sauf si la porte est munie d'un vitrage transparent. Le présent article ne s'applique pas à un bâtiment contenant un seul logement.

**Article 41:      Moyen d'évacuation**

Les caractéristiques d'un mécanisme de verrouillage exigé dans la présente section 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 42:      Ouverture des portes**

Les portes d'issues et les portes desservant un logement ou une chambre en location, y compris les portes extérieures des habitations, doivent pouvoir s'ouvrir de l'intérieur sans clef, mécanisme spécial ou connaissance spécialisée d'un mécanisme d'ouverture de la porte.

**SECTION VIII - INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS****Article 43:      Élimination d'une cause d'insalubrité**

Lorsque l'officier responsable constate, dans un habitation, une cause d'insalubrité, il peut faire parvenir au propriétaire ou, s'il y a lieu, à l'occupant de cette habitation, un avis écrit lui enjoignant, dans le délai qu'il détermine, de la faire disparaître ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste de nouveau.

**Article 44:      Élimination d'une dérogation relative à l'entretien**

Lorsque l'officier responsable constate, dans une habitation, une dérogation à l'une quelconque des dispositions des sections IV à VII, il peut faire parvenir au propriétaire de cette habitation un avis écrit lui enjoignant, dans le délai qu'il détermine, de corriger cette dérogation.

**Article 45:      Infractions et amendes**

Le défaut, par le propriétaire ou l'occupant d'une habitation, de se conformer à l'une quelconque des exigences formulées dans l'avis visé à l'article 43 ou 44 constitue une infraction au présent règlement et le contrevenant est passible :

- a) S'il s'agit d'une personne physique :
  - pour une première infraction, d'une amende de 150 \$;
  - pour une première récidive, d'une amende de 300 \$;
  - pour toute récidive additionnelle, d'un amende de 600 \$.

- b) S'il s'agit d'une corporation :
- pour une première infraction, d'une amende de 250 \$;
  - pour une première récidive, d'une amende de 500 \$;
  - pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 000 \$.

**Article 46:      Infraction continue**

Si l'infraction est 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 47:      Constat d'infraction**

L'officier responsable, tel que défini à l'article 5 du présent règlement, est autorisé à délivrer au nom de la Ville des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

**Article 48:      Autres recours**

Sans restreindre la portée des articles 43 à 47, la Ville peut exercer contre quiconque contrevient au présent règlement tout autre recours prévu par la loi.

**SECTION IX - DISPOSITION FINALE**

**Article 49:      Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté le:	12 juin 2012
en vertu de la résolution:	2012-06-226
Entrée en vigueur :	16 juin 2012

-----  
Guy Charbonneau, maire

-----  
Serge Lepage, LL.L., greffier