

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-JOLI**

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Mont-Joli, tenue le mardi 5 septembre 2017 à la salle du conseil de l'Hôtel de Ville située au 40, avenue de l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire des séances du conseil.

Sont présents :

Madame Danielle Doyer, mairesse
Monsieur Gilles Lavoie, conseiller district 1
Monsieur Normand Gagnon, conseiller district 2
Monsieur Georges Jalbert, conseiller district 3
Monsieur Jean-Pierre Labonté, conseiller district 4
Monsieur Jacques Dumas, conseiller district 5
Monsieur Denis Dubé, conseiller district 6

Madame la mairesse, Danielle Doyer préside la séance conformément aux dispositions de l'article 328 de la Loi sur les Cités et Villes.

RÈGLEMENT 2017-1370

**RÈGLEMENT 2017-1370 CONCERNANT LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN
DES BÂTIMENTS ET DES IMMEUBLES**

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 à l'entretien des bâtiments et, plus généralement, d'adopter des règlements en matière de salubrité;

CONSIDÉRANT 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 Mont-Joli;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné par le conseiller Jacques Dumas à la séance ordinaire du 21 août 2017;

CONSIDÉRANT QU'un projet du règlement a été adopté par le conseiller Georges Jalbert appuyé par le conseiller Jean-Pierre Labonté à la séance ordinaire du 21 août 2017;

CONSIDÉRANT QUE le règlement a été adopté par le conseiller Denis Dubé appuyé par le conseiller Jacques Dumas à la séance ordinaire du 5 septembre 2017.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**SECTION 1
GÉNÉRALITÉS**

1. 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;

1

« *Immeuble* » : désigne tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil du Québec à savoir les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

« *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 équipé 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 Mont-Joli.

2. 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 de Mont-Joli.
3. Le présent règlement s'applique :
 - Aux habitations ainsi qu'aux logements et aux chambres en location qui y sont contenus;
 - Aux bâtiments accessoires et aux habitations visées au paragraphe 1;
 - Aux terrains occupés par les habitations et les bâtiments accessoires visés aux paragraphes 1 et 2.
 - Aux immeubles.
4. Les bâtiments visés à l'article 79 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c.S-4.2) ne sont pas assujettis au présent règlement.

SECTION II

ADMINISTRATION

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

5. L'officier responsable est l'inspecteur en bâtiment de la division Urbanisme ou son représentant autorisé.
6. 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 règlement.
7. 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.
8. 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'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.
9. 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

ÉVACUATION D'UN BÂTIMENT OU D'UN LOGEMENT

10. L'officier responsable peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement.
11. Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par l'officier responsable et son confiés à sa garde.
12. L'officier responsable peut afficher sur le bâtiment et sur le logement visé une copie de l'avis ordonnant l'évacuation.
13. Il est interdit de maculer, de modifier, de déchirer ou d'enlever un tel avis d'évacuation.
14. 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.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un feu, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou en partie de ce bâtiment ou ouvrage, pour supprimer cette condition dangereuse.

15. 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.

SECTION IV SALUBRITÉ

16. 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.

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

- La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement des lieux;
- La présence d'animaux morts;
- La présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou une vapeur toxique;
- 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;
- L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- La présence d'un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
- La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
- 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;
- L'amas de débris, de matériaux, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments ou d'autres sources de malpropreté;
- La présence de vermine, de rongeurs ou d'insectes ainsi qu'une condition qui favorise leur prolifération;
- La dégradation d'un élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté par une infiltration d'eau ou par un incendie.

SECTION V ENTRETIEN

18. 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.

19. 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 plus leur qualité première doivent être remplacés.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de tous ou de fissures.
24. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher, doit être réparé ou remplacé.
25. 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.
26. Un puits d'aération ou d'éclairage doit être maintenu en bon état, être propre et libre de toute obstruction. Les parties mobiles des ouvertures doivent être étanches et en bon état de fonctionnement.
27. 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.
28. 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.
29. 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.
30. 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 VI

ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UNE HABITATION

31. 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 leur composantes, continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.
32. Une salle de bain ou un cabinet d'aisances doit être séparé des autres pièces.
33. 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.
34. Un appareil sanitaire 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.
35. 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.
36. 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.

37. 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.
38. 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 VII

EXIGENCES SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX MAISONS DE CHAMBRES

39. Une maison de chambres doit être pourvue d'au moins une salle de bain.
40. Une salle de bain doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de monter ou descendre plus d'un étage à partir des chambres en location desservies. Une salle de bain doit être accessible à chaque étage où il se trouve trois chambres en location ou plus.
41. Une salle de bain doit être prévue pour desservir un maximum de cinq chambres en location. Lorsque le nombre de chambres en location ne constitue pas un multiple de cinq et que le résultat du calcul du nombre de salles de bain requises comporte une fraction supérieure à une demie, ce résultat est arrondi au nombre entier suivant.
42. Une chambre en location pourvue d'une salle de bain privée n'est pas prise en compte dans le calcul du nombre de chambres aux fins de déterminer le nombre de salle de bain à usage commun exigées.

SECTION VIII

ÉCLAIRAGE ET VENTILATION

43. 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.
44. 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.
45. 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 à l'extérieur.
46. 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 :

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

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

SECTION IX

PROTECTION CONTRE L'INTRUSION

48. La porte d'entrée principale ou secondaire d'une habitation, la porte d'un logement et 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.
49. 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.
50. 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.
51. Les portes d'issue 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 X

INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS

52. Lorsque l'officier responsable constate, dans une 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.
53. Lorsque l'officier responsable constate, dans une habitation, une dérogation à l'une quelconque des dispositions des sections V à VIII, il peut faire parvenir au propriétaire de cette habitation un avis écrit enjoignant, dans le délai qu'il détermine, de corriger cette dérogation.
54. 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 52 ou 53 constitue une infraction au présent règlement et le contrevenant est passible :
- 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'une amende de 600\$
- 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\$
55. 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.
56. Le directeur de l'urbanisme et l'inspectrice en bâtiment sont autorisés à délivrer au nom de la Ville des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

57. Sans restreindre la portée des articles 52 à 56, la Ville peut exercer contre quiconque contrevient au présent règlement tout autre recours prévu par la loi.

SECTION XI
DISPOSITION FINALE

58. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi et abroge le règlement 2011-1252.

Danielle Doyer
Mairesse

Kathleen Bossé
Greffière

Avis de motion :
Projet de règlement :
Adoption :
Promulgation :

21 août 2017
21 août 2017
5 septembre 2017
13 septembre 2017