

Séance ordinaire du conseil municipal tenue le 10 décembre 2019 dûment convoquée et à laquelle il y avait quorum

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE CANTLEY**

RÈGLEMENT NUMÉRO 582-19

**RELATIF À LA SALUBRITÉ, À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN
DES IMMEUBLES**

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Territoire touché

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la municipalité de Cantley.

1.2 Domaine d'application

Le présent règlement s'applique à tout immeuble incluant ses accessoires et ses aménagements paysagers utilisés.

Dans le présent règlement, ceux-ci sont nommés « immeuble assujetti ».

1.3 Règles de préséance des dispositions

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- a) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- b) En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.
- c) En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

1.4 Terminologie

Les définitions présentes à l'article 1.4 intitulé « Terminologie » du Règlement sur les permis et certificats numéro 268-05 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient citées ici au long sauf si celles-ci sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent. À partir de son entrée en vigueur, toute modification à l'article 1.4 du Règlement sur les permis et certificats numéro 268-05 s'appliquera pour valoir comme si elle était citée ici au long.

De plus, les termes ci-après, propres au présent règlement, sont définis de la manière suivante :

Salubre ou salubrité

Caractéristique d'un immeuble assujetti dont la qualité de son état, son entretien, sa structure et son environnement ne nuit pas à la santé et à la sécurité des personnes.

Déchets sauvages

Dépôt clandestin de déchets réalisé par des particuliers ou des entreprises, sans autorisation.

SECTION 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Autorité responsable

La Municipalité de Cantley délègue au directeur général et secrétaire-trésorier l'application du présent règlement et lui délègue les pouvoirs nécessaires à son application.

Dans le cadre de cette délégation, il peut entre autres désigner les personnes responsables de donner des constats d'infraction en vertu du présent règlement.

Ces personnes sont nommées comme « fonctionnaire désigné » dans le présent règlement.

2.2 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Le présent règlement octroie les pouvoirs suivants :

- a) Le fonctionnaire désigné peut, à toute heure raisonnable, pénétrer, visiter et examiner tout immeuble assujetti aux fins de l'application du présent règlement. À cette fin, toute personne est tenue de laisser pénétrer le fonctionnaire désigné, de lui en faciliter l'accès et de lui donner toutes les informations qu'il requiert.
- b) Le fonctionnaire désigné peut effectuer sur et à l'intérieur de l'immeuble assujetti des échantillonnages, des photographies, des enregistrements ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure.
- c) Le fonctionnaire désigné peut exiger tout renseignement relatif à l'application du présent règlement, de même que la production de tout document s'y rapportant. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer à ses frais.
- d) Afin d'assurer la conformité du présent règlement, le fonctionnaire désigné peut exiger d'un propriétaire d'un immeuble assujetti qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation et qu'il fournisse une attestation de conformité, de sécurité et de bon fonctionnement. Les essais, analyses et vérifications sont à la charge du propriétaire.
- e) Le fonctionnaire désigné peut, à la suite d'une intervention faite en vertu du présent règlement, installer un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire d'un immeuble assujetti d'en installer un et de lui transmettre les données recueillies. La personne à qui un tel ordre est donné doit s'y conformer.



8, chemin River
Cantley (Québec) J8V 2Z9

Tél. : (819) 827-3434
Fax : (819) 827-4328
www.cantley.ca

EXTRAITS DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

- f) Lorsque le fonctionnaire désigné constate une cause d'insalubrité relative à un immeuble assujéti, il peut faire parvenir un avis d'infraction au contrevenant, lui enjoignant dans un délai qu'il détermine de faire disparaître ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.
- g) Le fonctionnaire désigné peut faire parvenir des constats d'infraction lorsqu'il constate une cause d'insalubrité relative à un immeuble assujéti.

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ, À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN D'UN IMMEUBLE ASSUJÉTI

3.1 Maintien général de la salubrité d'un immeuble assujéti

Un immeuble assujéti doit en tout temps être salubre. Les réparations nécessaires et les travaux d'entretien doivent être effectués afin de les conserver dans cet état.

3.2 Salubrité d'un immeuble assujéti

Un immeuble assujéti ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

3.2.1 Sont notamment prohibés et doivent être supprimés :

- a) la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement;
- b) la présence d'animaux morts, de matières gâtées, de matières putrides, d'urine et excréments;
- c) la présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
- d) le dépôt ou l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
- e) le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie;
- f) l'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- g) un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
- h) la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
- i) 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 ou de champignons;
- j) l'amas de débris, de matériaux de construction et de déchets sauvages ou autre état de malpropreté;
- k) la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.

3.2.2 Le propriétaire a la responsabilité de maintenir son immeuble adéquatement en :

- a) nettoyant, asséchant et remplaçant tout élément de la structure, de l'isolation ou du fini affecté par une infiltration d'eau ou de liquide ou par un incendie;

- b) réparant le verre brisé;
- c) s'assurant que l'enveloppe extérieure d'un bâtiment assujetti, tels une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, est étanche;
- d) s'assurant que les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment assujetti, tels une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, sont étanches;
- e) aérant adéquatement le vide sanitaire ou la cave;
- f) s'assurant que les vide-ordures, les contenants à déchets et les matières recyclables ainsi que les locaux qui sont réservés à leur entreposage sont maintenus en bon état et nettoyés périodiquement.

3.2.3 Un immeuble assujetti vacant ou évacué présentant un danger :

- a) doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès et à prévenir tout accident;
- b) ne peut être habité à nouveau avant que les travaux exigés pour le rendre conforme à la réglementation n'aient été exécutés.

3.3 Équipement de base d'un immeuble assujetti

Chaque logement faisant partie d'un immeuble assujetti doit être pourvu des équipements fonctionnels de base suivants :

- a) un système d'alimentation en eau potable;
- b) un système de traitement des eaux usées;
- c) une installation de chauffage permettant à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21°C, cette température devant être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du plancher;
- d) un système d'éclairage;
- e) un cabinet de toilette raccordé directement au système de plomberie;
- f) un évier de cuisine, un lavabo et une baignoire ou une douche alimentés d'eau froide et d'eau chaude d'une température minimum de 45°C;
- g) une hotte de cuisinière ou un ventilateur, relié à un conduit d'évacuation ou comportant un filtre à graisse ou à charbon;
- h) un mécanisme de verrouillage approprié à chacune de ses portes extérieures.

SECTION 4 : RECOURS

Dans le but d'assurer la conformité au présent règlement, le fonctionnaire désigné dispose des moyens d'intervention suivants pour remédier à une non-conformité :

4.1 Mise en demeure

Lorsque le fonctionnaire désigné constate une cause d'insalubrité ou de dangerosité pour la sécurité relative à un immeuble ou à un bâtiment, celui-ci peut faire parvenir une mise en demeure au propriétaire ou à l'occupant lui enjoignant, dans un délai que le fonctionnaire désigné détermine, de faire disparaître la cause d'insalubrité ou de dangerosité ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.



Cantley

8, chemin River
Cantley (Québec) J8V 2Z9

Tél. : 819 827-3434
Sans frais : 819 503-8227
cantley.ca

EXTRAITS DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

4.2 Recours civils

Le fonctionnaire désigné peut saisir un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où l'immeuble est situé, sur demande présentée même en cour d'instance, pour enjoindre au propriétaire ou à l'occupant de prendre les mesures requises pour faire disparaître la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau, et ordonner qu'à défaut de ce faire, la Municipalité puisse elle-même prendre les mesures requises aux frais du propriétaire ou de l'occupant.

Lorsque le propriétaire et l'occupant de l'immeuble ou du bâtiment sont inconnus, introuvables ou incertains, le juge peut autoriser la Municipalité à prendre immédiatement les mesures requises pour remédier à la situation et à en réclamer éventuellement le coût au propriétaire ou à l'occupant.

Sans limiter la généralité de ce qui suit, le fonctionnaire désigné pourra demander à un juge de la Cour supérieure les éléments suivants :

- a) exiger du propriétaire ou de l'occupant d'un immeuble ou d'un bâtiment assujetti la correction immédiate de toute condition insalubre comprenant notamment la démolition, la rénovation, la restauration, l'immunisation et le déplacement d'un bâtiment selon le cas;
- b) exiger du propriétaire ou de l'occupant de faire clôturer les limites de son immeuble assujetti ou de faire barricader un bâtiment assujetti qui présente une condition insalubre;
- c) ordonner l'évacuation ou l'éviction immédiate d'un immeuble assujetti non conforme au présent règlement;
- d) permettre l'affichage d'une copie de l'avis ordonnant l'évacuation ou l'éviction des occupants sur un immeuble assujetti visé par une évacuation ou une éviction conformément au présent règlement.

4.3 Inspection au registre foncier d'un avis de détérioration

4.3.1 Suite à la transmission d'un avis d'infraction, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration.

4.3.2 La Municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- a) il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24), depuis la période que le conseil fixe par règlement, laquelle ne peut être inférieure à un an;
- b) son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19).

4.3.3 La Municipalité est tenue de respecter les conditions énumérées à la section XII de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

4.4 Taxation

Les frais encourus par la Municipalité de Cantley pour l'application des articles 4.1 et 4.2 du présent règlement seront assimilés à une taxe foncière et constituent une créance prioritaire sur l'immeuble assujéti, 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 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INFRACTIONS

5.1 Pénalités

Sous réserve des autres recours prévus dans la loi et dans le présent règlement, quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction et se rend passible :

- a) si le contrevenant est une personne physique, d'une amende minimale de 500 \$ pour une première infraction et d'une amende minimale de 1 000 \$ pour une récidive;
- b) si le contrevenant est une personne morale, d'une amende minimale de 2 000 \$ pour une première infraction et d'une amende minimale de 4 000 \$ pour une récidive.

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.

Dans tous les cas de sanction par amende, les frais de la poursuite sont en sus.

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement est également passible de toute autre sanction applicable et des frais prévus par la loi.

SECTION 6 : DISPOSITION FINALE

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Madeleine Brunette
Mairesse



Stéphane Parent
Directeur général et secrétaire-trésorier

Signée à Cantley le 11 décembre 2019


Stéphane Parent
Directeur général et secrétaire-trésorier