

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE VAL-MORIN
MRC DES LAURENTIDES

RÈGLEMENT NUMÉRO 506

RÈGLEMENT CONCERNANT LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

ATTENDU QUE l'article 55 de la *Loi sur les Compétences municipales (L.R.Q. c. C-47.1)* permet à toute municipalité locale d'adopter des règlements en matière de salubrité;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du 9 mars 2010;

ATTENDU QU'une assemblée publique aux fins de consultation du projet de règlement a eu lieu le 11 mai 2010 à 19h45, à la Mairie de Val-Morin;

EN CONSÉQUENCE

Il est proposé par Michel Doyon, conseiller
appuyé par Claude Valade, conseillère

Et résolu

QUE le conseil adopte le règlement numéro 506 concernant la salubrité et l'entretien des immeubles et il est par le présent règlement statué et décrété comme suit :

ARTICLE 1: Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Val-Morin

ARTICLE 2: Les responsables de l'application du présent règlement sont le directeur du service incendie, le technicien en protection incendie et le personnel du service d'urbanisme. Le conseil municipal autorise aussi tous les agents de la paix de la Sûreté du Québec à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant et à émettre des constats d'infraction pour toute contravention à l'une des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 3: Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment servant ou destiné à servir à des fins résidentielles ainsi qu'à leurs usages accessoires, notamment un hangar, un balcon, un garage, un abri d'automobile, ou une remise. Sont également inclus dans la présente définition les chambres en location, les auberges, motels et hôtels.

ARTICLE 4: Le propriétaire d'un immeuble doit respecter toutes les normes relatives à l'immeuble prévues au présent règlement.

ARTICLE 5: Les responsables de l'application du présent règlement peuvent, en cas de défaut du propriétaire d'un immeuble, en plus de tout autre recours prévu par la loi, faire ou faire exécuter, aux frais de ce propriétaire, toute chose que le présent règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble.

Les responsables de l'application du présent règlement sont autorisés à visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, tout immeuble ou propriété mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou de toute autre construction pour constater si le présent règlement y est respecté.

Les responsables de l'application du présent règlement peuvent également procéder à la suppression des conditions d'insalubrité décrites à l'article 7 et ce, aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

ARTICLE 6: Un bâtiment doit être entretenu et réparé de façon à éviter sa détérioration et de telle sorte qu'il ne puisse constituer en raison des bris, d'absence d'entretien ou de toute cause, un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou du public en général.

ARTICLE 7: Sans limiter la généralité de l'article 6 du présent règlement, la présence d'une des conditions suivantes dans un logement, une chambre ou une habitation le rend impropre à l'habitation :

1. Un bâtiment ou une partie de bâtiment qui n'offre pas la stabilité structurelle nécessaire pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture et des charges dues à la pression du vent;
2. L'absence de moyen de chauffage, d'éclairage, d'électricité et d'alimentation en eau potable et d'équipement sanitaire fonctionnel;
3. La présence de glace, de neige, de condensation, de moisissures ou de champignons sur une surface intérieure;
4. L'infestation par de la vermine, des oiseaux, des chauves-souris, des rongeurs ou des insectes;
5. La présence d'animaux morts;
6. Un état de malpropreté, d'encombrement ou de détérioration tel qu'il constitue un danger pour la santé des occupants;
7. Un état apparent d'abandon.

ARTICLE 8: Une situation susceptible de favoriser la présence de vermine ou de rongeurs doit être éliminée de tout bâtiment. Si celui-ci est infesté, le propriétaire doit faire le nécessaire pour détruire la vermine ou les rongeurs et empêcher leur réapparition.

ARTICLE 9: Il est interdit de barricader les portes, les fenêtres et tous les autres accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie ou s'il fait l'objet d'un permis de démolition.

Il est également interdit d'entreposer des matières de façon telle que l'accès d'un bâtiment soit difficile.

Un bâtiment barricadé doit être maintenu dans un état sécuritaire et être entretenu de façon à empêcher l'accès.

ARTICLE 10: La température intérieure d'un bâtiment doit être maintenue dans un état satisfaisant afin d'éviter la détérioration du bâtiment, à l'exception d'un bâtiment accessoire ou d'un bâtiment ayant perdu la moitié de sa valeur par incendie.

ARTICLE 11: Le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état, réparé ou remplacé au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'eau. Tout joint d'un ouvrage de maçonnerie doit être étanche et refait au besoin.

Tout nouveau revêtement utilisé pour réparer ou remplacer une partie du revêtement extérieur d'un bâtiment doit être de la même couleur et de la même nature que ce dernier. Toute personne désirant effectuer des réparations à son immeuble devra au préalable obtenir les permis nécessaires auprès de la Municipalité.

ARTICLE 12: Les fondations d'un bâtiment doivent être stables, entretenues et réparées de façon à prévenir toute infiltration d'eau ainsi que l'intrusion de vermine ou de rongeurs.

La partie des fondations qui est visible de l'extérieur doit être maintenue dans un état qui assure sa conservation.

ARTICLE 13: Les parties constituantes de la toiture et de l'avant toit d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin d'en assurer la parfaite étanchéité et d'y prévenir l'intrusion des oiseaux, d'animaux et d'insectes.

Aucune accumulation de neige ou de glace sur la toiture d'un bâtiment ne doit constituer un danger pour ses occupants ou les piétons. Au besoin des barrières à neige doivent être installées en bordure de la toiture.

ARTICLE 14: Les portes et les fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues de façon à empêcher toute infiltration d'eau ou de neige. Elles doivent être réparées ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les vitres brisées doivent être remplacées.

ARTICLE 15: Les balcons, galeries, escaliers extérieurs et en général, toutes constructions faites en saillie sur un bâtiment doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés, au besoin. Ils doivent offrir la solidité suffisante pour l'usage auquel ils sont destinés et être munis de solide garde corps sur les côtés ouverts.

Telles installations doivent être libres en tout temps d'objets susceptibles de constituer un danger pour les occupants ou pour les biens du bâtiment ou d'y empêcher l'accès.

ARTICLE 16: Un bâtiment qui constitue une menace pour la santé, le bien-être ou la sécurité de ses occupants ou du public en général est insalubre.

ARTICLE 17: Sans limiter la généralité de l'article 16 du présent règlement, un bâtiment est insalubre s'il présente l'une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

1. Son toit, ses murs ou ses fenêtres laissent pénétrer l'eau à l'intérieur;
2. Il est dépourvu d'appareils de chauffage ou d'éclairage, d'une source d'alimentation en eau potable, d'une salle de bain dont les installations sont raccordées au système d'égout municipal ou à des installations septiques conformes aux lois et règlements, capables d'assurer le confort et de protéger la santé de ses occupants;

3. Il est infesté par la vermine ou les rongeurs;
4. Il s'y dégage des odeurs nauséabondes;
5. Il renferme des matières en décomposition, malodorantes ou de la moisissure;
6. Il est dans un état de malpropreté, de détérioration ou d'encombrement incompatible avec l'usage auquel il est destiné.

ARTICLE 18 : Toute contravention au présent règlement constitue une nuisance et est prohibée.

ARTICLE 19: Les responsables de l'application du présent règlement peuvent émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement.

Les responsables de l'application du présent règlement peuvent afficher sur le bâtiment et sur le logement visé une copie de l'avis ordonnant l'évacuation. Il est interdit de maculer, de modifier, de déchirer ou d'enlever un tel avis d'évacuation.

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

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.

ARTICLE 20 : Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction.

Quiconque commet une première infraction est passible d'une amende d'au moins trois cents dollars (300 \$) s'il s'agit d'une personne physique et d'au moins six cents dollars (600 \$) s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet une deuxième infraction à une même disposition dans une période de deux (2) ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins six cents dollars (600 \$) s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins mille deux cents dollars (1 200 \$) s'il s'agit d'une personne morale.

Quiconque commet toute infraction subséquente à une même disposition dans une période de deux (2) ans de la première infraction est passible d'une amende d'au moins neuf cents dollars (900 \$) s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins mille huit cents dollars (1 800 \$) s'il s'agit d'une personne morale.

Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

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, conformément au présent article.

ARTICLE 21 : En conformité avec l'article 96 de la *Loi sur les compétences municipales (L.R.Q., c. C-47.1)* qui prévoit que toute somme due à la Municipalité à la suite de son intervention en vertu de cette loi est assimilée à une taxe foncière si la créance est reliée à un immeuble et si le débiteur est le propriétaire de cet immeuble.

ARTICLE 22 : Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À LA SÉANCE
DU 13 AVRIL 2010.

Michel Daniel,
maire suppléant

Pierre Delage,
directeur général