

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-HYACINTHE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 290 RELATIF À LA
SALUBRITÉ ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

CONSIDÉRANT le pouvoir accordé aux municipalités, notamment de l'article 55 de la *Loi sur les compétences municipales*, d'adopter un règlement en matière de salubrité;

CONSIDÉRANT le pouvoir accordé aux municipalités, notamment de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter un règlement afin d'établir les normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT le regroupement municipal de 2002, il y a lieu que la Ville se dote d'un règlement uniforme sur l'ensemble de son territoire visant la salubrité et l'entretien des bâtiments existants.

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a été donné le 6 octobre 2008;

EN CONSÉQUENCE, le conseil décrète ce qui suit :

1. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Saint-Hyacinthe.

2. CHAMPS D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les bâtiments principaux existants ainsi qu'aux bâtiments accessoires.

3. TERMINOLOGIE

Bâtiment

Construction ayant un toit supporté par des colonnes et/ou des murs et utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des objets quelconques.

Bâtiment accessoire

Bâtiment permanent, détaché du bâtiment principal, servant à un usage complémentaire au bâtiment principal et construit sur le même terrain que ce dernier.

Bâtiment principal

Bâtiment dans lequel s'exercent le ou les usages principaux du terrain sur lequel il est érigé.

Construction en saillie

Balcons, galeries, passerelles, escaliers extérieurs, corniches ou tout autre élément en saillie par rapport aux murs extérieurs d'un bâtiment.

Immeuble

Tout bâtiment principal ou accessoire, tel que défini au présent règlement;

Inspecteur

Un employé au service de l'Urbanisme de la Ville. Ce terme inclut l'inspecteur des bâtiments, l'inspecteur en hygiène ou l'agent de prévention.

Ouvertures

Fenêtres, portes ou trappe d'accès visibles et accessibles de l'extérieur du bâtiment.

Propriétaire

Personne dont le nom est inscrit à titre de propriétaire d'un immeuble au rôle d'évaluation de la Ville.

4. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

4.1 Administration et application

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées aux inspecteurs.

4.2 Attribution des inspecteurs

Les inspecteurs signifient les avis de non-conformité et délivrent ou révoquent tous les permis, autorisations et certificats découlant de l'application du présent règlement.

4.3 Accès aux bâtiments par les inspecteurs

Les inspecteurs peuvent :

- 1° visiter les lieux et entrer dans tout bâtiment pour s'assurer que les dispositions du présent règlement et des autres règlements municipaux s'appliquant en l'espèce sont observées;
- 2° entrer dans tout bâtiment lorsqu'il y a lieu de croire que le bâtiment est dans un état dangereux ou défectueux par suite d'incendie, d'accident, d'insalubrité, de vétusté ou de toute autre cause.

4.4 Obligation du propriétaire

Tout propriétaire a l'obligation de se conformer en tout temps à toutes les exigences prescrites au présent règlement relativement à tout immeuble dont il est le propriétaire.

De plus, tout propriétaire et tout occupant doit :

- 1° permettre aux inspecteurs de s'introduire dans tout bâtiment ou sur les lieux aux fins d'appliquer le présent règlement;
- 2° obtenir, s'il y a lieu, du service de l'Urbanisme tous permis, autorisations et certificats découlant de l'application du présent règlement et de tout autre règlement;
- 3° donner suite à tout avis émis par l'inspecteur des bâtiments ou par l'inspecteur en hygiène que l'avis soit verbal ou écrit.

4.5 Avis de non-conformité

Lorsqu'un inspecteur constate, à la suite d'une inspection ou d'une enquête, qu'un bâtiment n'est pas conforme aux exigences du présent règlement, il peut signifier de la manière prescrite à l'article suivant, un avis de non-conformité.

Cet avis doit, en plus de donner une description du bâtiment en cause, indiquer d'une façon claire et précise :

- 1° la nature de la contravention;
- 2° les mesures à prendre pour y remédier;
- 3° le délai accordé pour se conformer à l'avis.

4.6 Signification de l'avis de non-conformité

L'avis de non-conformité doit être adressé au propriétaire ou, selon le cas, à toute personne à laquelle échoit, en tout ou en partie, la responsabilité de rendre le bâtiment en cause, conforme aux exigences de présent règlement. L'avis peut être verbal lorsque les infractions constatées peuvent mettre en danger la sécurité des occupants et nécessitent une évacuation.

4.7 Permis

Lorsqu'un permis est requis pour l'exécution des travaux de mise en conformité, ce dernier doit être obtenu par le propriétaire selon la procédure prévue aux règlements qui s'appliquent en l'espèce.

5. EXIGENCES GÉNÉRALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS

5.1 Insectes, vermines et rongeurs

Toute condition de nature à provoquer la présence d'insectes, de vermines ou de rongeurs doit être éliminée de tout bâtiment principal ou accessoire et, lorsqu'il est infesté, les mesures qui s'imposent doivent être prises selon les délais fixés par l'inspecteur pour les détruire et empêcher leur réapparition.

5.2 Mesures de sécurité temporaire

Tout bâtiment inoccupé ou laissé dans un état apparent d'abandon doit être convenablement clos ou barricadé de façon à prévenir tout risque d'accident et ce, en attendant l'exécution des travaux visant à rendre conformes les bâtiments au présent règlement.

6. EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET À LEUR ENTRETIEN

6.1 Exigences générales

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal doivent offrir une solidité suffisante pour résister aux efforts auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées, au besoin, de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

6.2 Exigences particulières

6.2.1 Murs extérieurs

Les parements et les revêtements de brique ou de pierre de même que les revêtements de stuc, de bois ou autres matériaux doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau et leur conserver un aspect de propreté.

6.2.2 Murs de fondation

Les murs de fondation doivent être maintenus, en tout temps, en bon état.

Les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans les caves ou les sous-sols.

La partie des murs de fondation visible à l'extérieur doit être maintenue dans un état de propreté et de sécurité.

6.2.3 Toits

Toutes les parties constituantes des toitures, y compris les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, les conduites pluviales, etc., doivent être maintenues en bon état ou réparées ou remplacées, au besoin, afin d'assurer l'étanchéité des toits et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments.

Les avant-toits doivent être maintenus en bon état ou réparés, au besoin, afin de leur conserver un aspect de propreté.

Aucune accumulation de neige, de glace ou de tout autre objet sur les toits ne doit constituer un danger à la personne ou à la propriété. Au besoin, des barrières à neige doivent être installées en bordure des toits.

6.2.4 Ouvertures

Les ouvertures doivent être entretenues de façon à prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige.

Les cadres doivent être calfeutrés et toutes les parties mobiles doivent être parfaitement jointives et fonctionner normalement.

Les ouvertures ainsi que leur cadre châssis doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.

Sauf dans le cas où les châssis des fenêtres sont munis de verre thermos, les ouvertures doivent être pourvues, durant la saison froide, de fenêtres doubles.

Durant les autres mois de l'année, des moustiquaires doivent être installées à la grandeur des parties mobiles des fenêtres.

6.2.5 Constructions en saillie

Les constructions en saillie et, en général, tout élément en saillie sur le bâtiment principal doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, pour leur conserver un état de propreté et de solidité. Ils doivent également être libres de trous, fissures et autres défauts susceptibles de provoquer des accidents.

Les constructions en saillie doivent être libres, en tout temps, de toute accumulation de neige, de glace ou de tout autre objet de nature à constituer un danger à la personne ou à la propriété.

Les balcons ne peuvent servir à l'entreposage de matériaux, meubles d'usage intérieur ou autres objets.

7. EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS ACCESSOIRES ET À LEUR ENTRETIEN

7.1 Exigences générales

Les bâtiments accessoires doivent :

- 1° offrir une stabilité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent;
- 2° en aucun temps constituer de quelque manière que ce soit, un danger à la personne ou à la propriété ou être insalubre ou défectueux;
- 3° être modifiés ou réparés selon le cas pour se conformer aux exigences des règlements ou être démolis.

7.2 Entretien des bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires doivent être maintenus en bon état ou réparés, au besoin, pour leur conserver un état de propreté et de sécurité.

Le revêtement des murs extérieurs, la toiture et les ouvertures des bâtiments accessoires doivent être étanches et les toits libres, en tout temps, de toute accumulation de neige, de glace ou tout autre objet de nature à constituer un danger à la personne ou à la propriété.

De plus, les éléments de bois de la construction doivent, en tout temps, être protégés des intempéries par de la peinture, teinture ou revêtement extérieur approprié.

Toute construction en saillie sur le bâtiment accessoire doit être maintenue en bon état ou réparée ou remplacée, au besoin, pour lui conserver un aspect de propreté. Elle doit également être libre de trous, fissures et autres défauts susceptibles de provoquer des accidents.

8. EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET À L'ENTRETIEN INTERIEUR DE CEUX-CI

8.1 Entretien intérieur des bâtiments

Tout bâtiment doit être maintenu en bon état et l'on doit y effectuer, au besoin, toutes les réparations nécessaires afin de le conserver dans cet état.

Tout bâtiment doit être nettoyé périodiquement et, au besoin, on doit appliquer une couche de peinture ou autre fini de surface dans chacune des pièces afin de lui conserver un aspect de propreté.

Aucune odeur nauséabonde provenant d'animaux domestiques ne doit se dégager d'un bâtiment. Le nombre maximal d'animaux est fixé par le règlement sur les animaux en vigueur sur le territoire.

Toute porte d'entrée donnant accès à un logement notamment par un corridor commun ou une porte extérieure doit être munie d'un mécanisme de verrouillage empêchant d'ouvrir de l'extérieur sans utiliser une clef ou autre dispositif de contrôle.

8.2 Caves ou vide sanitaire

Le sol des caves ou des vides sanitaires doit être traité de manière à prévenir l'infiltration d'eau. Le sol doit être sec en tout temps.

8.3 Murs et plafonds

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

Les revêtements d'enduits ou autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés, au besoin.

8.4 Planchers

Les planchers doivent être maintenus en bon état et le planchéage ne doit pas comporter de trous, fissures, planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou de nature à être cause de danger ou d'accident. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée au besoin.

8.5 Plancher des salles de bain et des salles de toilette

Le plancher des salles de bain et des salles de toilette doit être maintenu en bon état, uni et protégé contre l'humidité.

8.6 Ventilation des pièces habitables

Une ventilation mécanique adéquate est requise pour la cuisine et les salles de bain pourvues d'un bain ou d'une douche.

8.7 Éclairage

Toute pièce habitable doit être équipée, en tout temps, d'un éclairage artificiel adéquat.

8.8 Équipement de base en matière de plomberie, de chauffage et d'électricité

Tout bâtiment doit être alimenté d'eau potable pourvu d'un système de plomberie et muni de moyens de chauffage et d'éclairage.

Les appareils de plomberie, les conduites d'eau, les égouts privés, les systèmes de chauffage, les chauffe-eau, les circuits électriques et, en général, tous équipements de base existants doivent être maintenus, en tout temps, en bon état de fonctionnement.

On doit y effectuer les réparations nécessaires et les remplacer, au besoin, de façon à assurer le confort et la santé des occupants et à les protéger contre tout danger d'incendie ou autres, de quelque nature qu'il soit.

L'évier de cuisine, le lavabo et le bain ou la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude.

8.9 Chauffage

Tout bâtiment doit être chauffé, soit par un appareil de chauffage central, soit par un appareil individuel capable de maintenir une chaleur d'au moins vingt degrés Celsius (20 °C) dans chacune des pièces habitables et dans les salles de toilette et de bain.

Toute cave ou vide sanitaire doit être chauffé pour maintenir une chaleur d'au moins dix-huit degrés Celsius (18 °C).

9. EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS DANGEREUX OU INSALUBRES

9.1 Exigences générales

Tout bâtiment qui constitue, en raison de son état un danger, de son insalubrité ou pour toute autre cause, un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants, ou du public en général, est impropre à l'occupation.

Sans restreindre la portée du paragraphe qui précède, tout bâtiment qui présente l'une des caractéristiques suivantes est jugé impropre à l'occupation, soit :

- 1° tout bâtiment qui n'offre pas une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait, ou par cause défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public en général;
- 2° tout bâtiment dépourvu de moyens de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un équipement sanitaire propre à assurer le confort et protéger la santé de ses occupants;
- 3° tout bâtiment infesté par la vermine ou les rongeurs au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants;
- 4° tout bâtiment dans un tel état de malpropreté ou de détérioration qu'il constitue un danger constant pour la santé et la sécurité de ses occupants;
- 5° tout bâtiment qui est laissé dans un état apparent d'abandon.

Tout bâtiment déclaré impropre à l'occupation ou aux fins pour lesquelles il est destiné est considéré comme étant non-conforme aux dispositions du présent règlement et ne peut être occupé. Un tel bâtiment doit être modifié ou réparé, selon le cas, pour se conformer aux exigences des règlements en vigueur ou être démoli.

10. POURSUITES ET PROCÉDURES

Tout inspecteur et tout employé cadre au service de l'Urbanisme et toute personne désignée par règlement de la Ville, est autorisé à délivrer des constats d'infraction et entreprendre les procédures pénales appropriées, pour et au nom de la Ville, pour une infraction au présent règlement, conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25).

11. DISPOSITIONS PÉNALES

11.1 Pénalité générale

Sans préjudice aux autres recours qui pourraient être exercés, toute personne qui contrevient à l'une des dispositions du présent règlement à l'exception des articles 5.1, 6.1, 6.2.6 et 7.1(1°) commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 200 \$ et d'au plus 500 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique,

et d'au moins 400 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 400 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 800 \$ et d'au plus 2 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

11.2 Pénalités particulières

Sans préjudice aux autres recours qui pourraient être exercés, toute personne qui contrevient aux articles 5.1, 6.1, 6.2.6 et 7.1(1^o) du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 4 000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

11.3 Recours civils

Une poursuite pénale contre un contrevenant est sans préjudice ni limitation à tout autre recours que peut tenter la Ville contre celui-ci y compris les recours civils devant tout tribunal, en recouvrement des frais encourus, y compris la cour municipale par suite du non-respect du présent règlement.

11.4 Recours de la Ville de Saint-Hyacinthe

En plus des dispositions du présent règlement, la Ville peut, en cas de défaut du propriétaire d'un bâtiment, en plus de tout autre recours prévu par la loi, faire ou faire exécuter, aux frais de ce propriétaire, toute chose ou obligation que ce règlement lui impose de faire en rapport avec ce bâtiment.

11.5 Recouvrement des frais

Les frais encourus par la Ville pour voir au respect du présent règlement constituent une créance prioritaire sur le bâtiment visé, au même règlement 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 ce bâtiment.

11.6 Révocation de permis par un policier

Tout agent de la paix s'il constate le non-respect d'une disposition du présent règlement, peut révoquer tout permis émis. L'agent de la paix en avise, sans délai, les autorités municipales.

12. PRÉSÉANCE ET ENTRÉE EN VIGUEUR

12.1 Préséance

Le présent règlement a préséance, dans son application, sur tout autre règlement, partie de règlement ou articles de ceux-ci qui sont ou pourraient être en conflit avec celui-ci.

12.2 Remplacement

Le présent règlement remplace les règlements suivants :

Les articles 10.6, 10.11 et 10.12 du règlement 1200 de l'ex-ville de Saint-Hyacinthe;

Les articles 3.1 et 3.4 du règlement de construction numéro 91-01-350 de l'ex-ville de Sainte-Rosalie;

L'article 4.12 (modification partielle) du règlement 85-90 de l'ex-municipalité de Saint-Thomas-d'Aquin;

Tout autre règlement ou partie de règlement traitant des mêmes objets dans tous les règlements adoptés antérieurement au présent règlement par la Ville de Saint-Hyacinthe et des ex-municipalités de la Paroisse de Notre-Dame-de-Saint-Hyacinthe, Paroisse de Saint-Hyacinthe-le-Confesseur, Ville de Sainte-Rosalie, Paroisse de Sainte-Rosalie et de Saint-Thomas-d'Aquin.

13. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et passé à la Ville de Saint-Hyacinthe, le 20 octobre 2008.

Le Maire,

Claude Bernier

La Greffière,

Hélène Beauchesne