



MORIN-HEIGHTS
1855

RÈGLEMENT 509- 2013

Qui établit les normes de salubrité applicables aux immeubles sur le territoire de la Municipalité de Morin-Heights

Attendu qu'en vertu du chapitre VI de la Loi sur les compétences municipales L.R.Q., c C-47.1 la Municipalité peut adopter des règlements en matière de salubrité;

Attendu qu'il est dans l'intérêt des citoyens qu'un tel règlement soit en vigueur sur le territoire;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été donné par madame la conseillère Leigh MacLeod lors de la séance du conseil tenue le 14 août 2013;

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT CE QUI SUIT, à savoir:

ARTICLE 1 : DÉFINITIONS

Chaque fois qu'ils sont employés dans ce règlement, les mots suivants signifient :

Autorité compétence

Le directeur du Service de l'urbanisme, les membres de son service ou toute personne désignée à ces fins par le Conseil municipal.

Bâtiment

Construction servant à abriter ou loger des personnes, des animaux, des biens ou des choses.

Bâtiment accessoire

Bien meuble ou construction reliée ou non à un bâtiment dont il constitue une dépendance.

Cave

Partie d'un bâtiment située sous le rez-de-chaussée ou le premier étage et dont la moitié ou plus de la hauteur mesurée depuis le plancher jusqu'au plafond est en-dessous du niveau moyen du sol nivelé.

Issue

Moyen d'évacuation reliant l'aire de plancher qu'il dessert à l'extérieur et comprenant toute porte et escalier y donnant accès. Les échelles et les ascenseurs ne sont pas considérés comme des issues au sens du présent règlement.

Logement

Bâtiment qui contient une pièce ou un ensemble de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et où l'on peut généralement préparer et consommer des repas et y dormir.

Un logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie, de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Un logement doit être pourvu d'au moins :

- un évier de cuisine;
- une toilette (cabinet d'aisance);
- un lavabo;
- une baignoire ou une douche

Tous ces équipements doivent être raccordés directement au réseau de plomberie et d'évacuation des eaux usées.

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude; la température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 C°.

Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21 C°. Cette température doit pouvoir être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure soit inférieure à -23 C°. La température à l'intérieur d'un logement doit être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du sol.

Un logement vacant ou espace non habitable doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15 C°.

ARTICLE 2 : SALUBRITÉ

Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Sont notamment prohibés et doivent être supprimés :

La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire.

La présence d'animaux morts.

L'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques.

Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ainsi que l'accumulation, à l'intérieur ou autour d'un bâtiment, de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie.

L'encombrement d'un moyen d'évacuation.

Un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigé.

La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre.

L'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté.

La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.

Un élément de la structure, de son isolation et de ses finis qui est affecté par une infiltration d'eau ou de liquide ou par un incendie. Cet élément doit alors 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.

ARTICLE 3 : ENTRETIEN

Toutes les parties ou accessoires d'un logement ou d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, autres que celles spécifiquement visées par le présent règlement, doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

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.

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être étanche.

Les surfaces et composantes extérieures d'un bâtiment ou d'une construction doivent être conçues et entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles à l'intérieur du bâtiment et des murs. Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leur recouvrement. Elles doivent être, le cas échéant, protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit correspondant aux matériaux à protéger.

Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telles une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches.

Est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher, doit être réparé ou remplacé.

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.

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

Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouvert d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

Le plancher d'une buanderie commune doit être protégé contre l'humidité, recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état. Il doit aussi être nettoyé périodiquement afin de conserver la buanderie salubre.

Les vide-ordures, les contenants à déchets et à matières recyclables ainsi que les locaux qui sont réservés à leur entreposage doivent être maintenus en bon état et nettoyés périodiquement afin de conserver ces locaux salubres.

ARTICLE 4 : AVIS DE CORRECTION

Les personnes autorisées à appliquer le présent règlement peuvent transmettre un avis de correction au propriétaire et, le cas échéant, au locataire ou à l'occupant d'un immeuble dérogeant aux dispositions du présent règlement.

Un avis de correction indique :

- l'adresse de l'immeuble;
- la nature de la contravention;
- la liste des travaux à exécuter pour rendre l'immeuble conforme au présent règlement;
- le délai accordé pour se conformer à l'avis.

La personne qui reçoit un avis de correction en vertu de l'article 5 doit effectuer les travaux requis dans les dix (10) jours de la transmission de l'avis de correction.

ARTICLE 5: ADMINISTRATION

L'autorité compétente est chargée de l'administration du présent règlement.

L'autorité compétente peut recommander au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention au présent règlement.

L'autorité compétente peut exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité, de sécurité et de bon fonctionnement.

L'autorité compétente peut, en cas de défaut du propriétaire d'un immeuble, en plus de tout autre recours prévu par la loi, faire ou faire faire, aux frais de ce propriétaire, toute chose que le règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble. L'autorité compétente peut également procéder à la suppression des conditions d'insalubrité décrites à l'article 6 aux frais du propriétaire.

La Municipalité peut faire clôturer un terrain qui présente un danger lorsque le propriétaire est introuvable, ou qu'il refuse, néglige ou est incapable de faire les travaux visant à éliminer ce danger après en avoir reçu l'ordre de l'autorité compétente.

Les frais encourus par la Municipalité en application du présent article constituent une créance prioritaire sur l'immeuble visé, 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.

L'autorité compétente peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au règlement.

Un bâtiment, une partie de bâtiment ou un accessoire d'un bâtiment, s'il est évacué en vertu du règlement, vacant ou laissé dans un état d'abandon, doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès et prévenir tout accident.

Un bâtiment ou un logement évacué et fermé conformément au règlement ne peut être habité à nouveau avant que les travaux exigés pour le rendre conforme à la réglementation n'aient été complétés.

ARTICLE 6: APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'autorité compétente, le directeur ou les membres du Service de sécurité incendie et le directeur du service de l'environnement et des parcs sont autorisés à appliquer le présent règlement et à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Toute personne autorisée par le Conseil à appliquer le présent règlement est autorisée à visiter et examiner toute propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement y est respecté.

Les propriétaires ou occupants de ces propriétés, bâtiments et édifices doivent y laisser pénétrer aux fins de visite et d'examen du paragraphe précédent toute personne autorisée par le Conseil à appliquer le présent règlement.

ARTICLE 7: PÉNALITÉ

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction.

Quiconque commet une première infraction est passible d'une amende d'au moins deux cent cinquante dollars (250 \$) et d'au plus mille dollars (1 000 \$) s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins deux cents cinquante dollars (250 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$) s'il agit d'une personne morale.

Quiconque commet une deuxième infraction à une même disposition est passible d'une amende d'au moins quatre cents dollars (400 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$) s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins quatre cents dollars (400 \$) et d'au plus quatre mille dollars (4 000 \$) s'il agit d'une personne morale.

Quiconque commet toute infraction subséquente à une même disposition est passible d'une amende d'au moins mille dollars (1 000 \$) et d'au plus deux mille dollars (2 000 \$) s'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins deux mille dollars (2 000 \$) et d'au plus quatre mille dollars (4 000 \$) s'il agit d'une personne morale.

ARTICLE 8 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions prévues par la loi.

Timothy Watchorn
Maire

Yves Desmarais
Directeur général -
Secrétaire-trésorier

Avis de motion donné le :	14 août 2013
Adopté par le conseil le :	13 novembre 2013
Résolution	222.11.13
Avis de Promulgation le :	26 novembre 2013