

**PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ DE BONAVENTURE
VILLE DE NEW RICHMOND**

**RÈGLEMENT 942-14
Concernant la salubrité et
l'entretien des bâtiments résidentiels**

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, Chapitre VI, article 55 et suivants) accordent aux municipalités le pouvoir d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments et, spécifiquement, 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 de la Ville de New Richmond;

Considérant qu'un avis de motion de ce règlement a été donné par le conseiller Jacques Rivière à la session ordinaire du 3 février 2014;

En conséquence, il est proposé par M. Jean Cormier, appuyé par M. Jacques Rivière et résolu :

Que le Règlement 942-14 soit ordonné, statué et décrété ce qui suit, à savoir :

SECTION I - GÉNÉRALITÉS

Définitions

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;

« habitation » : bâtiment ou portion de bâtiment abritant ou destiné à abriter des personnes et comprenant un ou plusieurs logements ou chambres en location;

« 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 des 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 commune;

« espace habitable » : un espace ou une pièce destiné à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour en excluant, notamment une salle de bain, une salle de toilette, un espace de rangement, une penderie et une buanderie;

« 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 New Richmond.

Portée du règlement

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.

Immeubles visés

3. Le présent règlement s'applique :
 - 1- aux habitations ainsi qu'aux logements et aux chambres en location qui y sont contenus;
 - 2- aux bâtiments accessoires aux habitations visées au paragraphe 1;
 - 3- aux terrains occupés par les habitations et les bâtiments accessoires visés aux paragraphes 1 et 2;

Bâtiments non assujettis

4. Les hôtels, les motels, les gîtes touristiques et 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

Officier responsable

5. L'officier responsable est le responsable du Service d'urbanisme, de l'émission des permis et de l'inspection ou son représentant autorisé.

Droit d'inspection

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.

Obligation incombant à tout propriétaire

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.

Inspection et relevés

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'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.

Extermination

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 – SALUBRITÉ

Bon état de salubrité

10. 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.

Causes d'insalubrité

11. Les causes d'insalubrité qui doivent être supprimées, sont les suivantes :
 - 1- la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement des lieux;
 - 2- la présence d'animaux morts;
 - 3- la présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou une vapeur toxique;
 - 4- 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;
 - 5- l'encombrement d'un moyen d'évacuation;
 - 6- la présence d'un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
 - 7- la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
 - 8- 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;
 - 9- l'amas de débris, de matériaux, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments ou d'autres sources de malpropreté;
 - 10- la présence de vermine, de rongeurs, ou d'insectes ainsi qu'une condition qui favorise leur prolifération;
 - 11- la dégradation d'un élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectés par une infiltration d'eau ou par un incendie.

SECTION IV – ENTRETIEN

Parties constituantes d'un bâtiment

12. 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.

Infiltration

13. 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.

Accumulation de neige et de glace

14. 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.

Étanchéité de l'enveloppe extérieure et leurs composantes

15. 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.

Intrusion d'animaux nuisibles

16. Les surfaces extérieures d'une habitation doivent être entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermines, 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.

Mur et plafond

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

Revêtement

18. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher, doit être réparé ou remplacé.

Plancher

19. 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.

Puits d'aération et d'éclairage

20. Un puits d'aération ou d'éclairage doit être maintenu en bon état et être propre et libre de toute obstruction. Les parties mobiles des ouvertures du puits doivent être étanches et en bon état de fonctionnement.

Vide sanitaire et cave

21. 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.

Cabinet d'aisances et salle de bain

22. 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.

Buanderie commune

23. 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.

Entreposage des déchets et des matières recyclables

24. 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 V – ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UNE HABITATION

Équipements de base d'une habitation

25. 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 leurs composantes, continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Salle de bain ou cabinet d'aisances

26. Une salle de bain ou un cabinet d'aisances doit être séparé des autres pièces.

Alimentation eau froide et chaude

27. 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.

Raccordement d'un appareil sanitaire

28. Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.

Installation de chauffage

29. Une habitation doit être munie d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de desservir chacune des pièces et des espaces du bâtiment.

Température dans un logement

30. 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.

Température dans les espaces contigus à un logement

31. 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.

Fenêtre

32. 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.

Équipement de base d'un logement

33. Un logement doit au minimum, être pourvu de chacun des éléments suivants : un évier de cuisine, une toilette, un lavabo, une baignoire ou une douche.

SECTION VI – EXIGENCES SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX MAISONS DE CHAMBRES

Salle de bain

34. Une maison de chambres doit être pourvue d'au moins une salle de bain.

Accessibilité des salles de bain

35. 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 et plus.

Calcul du nombre de salles de bain exigé

36. 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.

Salle de bain privée

37. 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 salles de bain à usage commun exigées.

SECTION VII – ÉCLAIRAGE ET VENTILATION

Installation électrique

38. 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.

Ventilation naturelle

39. Une salle à manger, une salle de séjour ainsi qu'une chambre à coucher doivent être ventilées par une circulation naturelle de l'air au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

- 39a) 1- un espace habitable dépourvu de fenêtres peut être éclairé et ventilé en second jour à la condition que la cloison, le mur ou les meubles qui la séparent de la pièce attenante, laisse une ouverture libre de tout obstacle dans une proportion d'au moins 40 % de sa superficie;
- 2- une cuisine ou une cuisinette peut être ventilée au moyen d'une installation de ventilation mécanique capable d'assurer au moins 6 renouvellements d'air par heure.

Ventilation d'une salle de bain ou d'un cabinet d'aisances

40. Une salle de bain, un cabinet d'aisances et une buanderie doivent être ventilés au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. Une salle de bain, un cabinet d'aisances et une buanderie qui ne sont pas ventilés par une circulation naturelle de l'air doivent être munis d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur.

Cuisinière

41. 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 :

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

Ouvertures

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

SECTION VIII – SURFACES ET HAUTEURS

Surface habitable

43. La surface totale des espaces habitables d'un logement doit être d'au moins 8,5m² par personne qui y a domicile. Une chambre d'une maison de chambres doit avoir une surface d'au moins 9m².

43.1 Malgré l'article précédent, une chambre d'une maison de chambres peut être occupée par plus d'une personne si sa surface est d'au moins 7m² par personne et que la maison de chambres est pourvue d'un espace à usage commun, telle une cuisine ou une salle de séjour.

Hauteur libre

44. La hauteur libre d'un espace habitable, mesurée du plancher au plafond, doit correspondre aux dispositions suivantes :

Pièces ou espace	Hauteur minimale
Chambre ou coin repas	2,1m en tout point de la surface utile exigée ou 2,3m sur au moins 50 % de cette superficie. Un espace dont la hauteur sous le plafond est inférieure à 1,4m ne doit pas être inclus dans le calcul de la surface utile exigée.
Corridor, vestibule, entrée principale et pièces aménagées non mentionnées	2,1m
Salle de bain, toilettes ou coin buanderie au-dessus du niveau moyen du sol	2,1m pour toutes les aires où l'on peut se tenir debout.
Salle de séjour ou aire de séjour, salle à manger ou coin repas, cuisine ou coin cuisine	2,3m sur au moins 75 % de la surface utile exigée et hauteur libre de 2,1m en un point quelconque de cette surface.
Sous-sol non aménagé, y compris coin buanderie	1,95m sous les poutres dans les coins buanderie et les aires de passage prévues pour desservir des coins buanderie et les aires de rangement.

- 44.1 Sous réserve de l'article suivant, un espace dont la hauteur est inférieure à 2 m ne doit pas être inclus dans le calcul de la surface.

Exception

45. L'exception suivante peut être comprise dans le calcul de la surface en autant que la superficie de celle-ci ne dépasse pas 50 % de la surface totale :

- 1- Un espace habitable situé sous les combles, dont la hauteur libre est inférieure à 2m et supérieur à 1,4m.

SECTION IX – PROTECTION CONTRE L'INTRUSION

Mécanisme de verrouillage

46. 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 conçu afin d'assurer une protection contre l'intrusion.

Judas

47. 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.

Moyen d'évacuation

48. Les caractéristiques d'un mécanisme de verrouillage exigées 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.

Ouverture des portes

49. 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

Élimination d'une cause d'insalubrité

50. 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.

Élimination d'une dérogation relative à l'entretien

51. Lorsque l'officier responsable constate, dans une habitation, une dérogation à l'une quelconque des dispositions des sections IV à IX, il peut faire parvenir au propriétaire de cette habitation un avis écrit lui enjoignant, dans le délai qu'il détermine, de corriger cette dérogation.

Infractions et amendes

52. 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 50 ou 51 constitue une infraction au présent règlement et le contrevenant est passible :

- 1- S'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 150 \$;
 - b) pour une première récidive, d'une amende de 300 \$;
 - c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 600 \$;
- 2- S'il s'agit d'une corporation :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 250 \$;
 - b) pour une première récidive, d'une amende de 500 \$;
 - c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 000 \$.

Infraction continue

53. 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.

Constat d'infraction

54. Le responsable du Service de l'urbanisme, de l'émission des permis et de l'inspection est autorisé à délivrer au nom de la Ville des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

Autres recours

55. Sans restreindre la portée des articles 50 à 54, la Ville peut exercer contre quiconque contrevient au présent règlement tout autre recours prévu par la loi.

SECTION XI – DISPOSITION FINALE

Entrée en vigueur

56. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à New Richmond,
Ce 3^{ième} jour du mois de mars 2014.

Stéphane Cyr
Directeur général et greffier

Éric Dubé
Maire