

VILLE DE REPENTIGNY

M.R.C. DE L'ASSOMPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 686

Règlement sur la salubrité des bâtiments.

ATTENDU les pouvoirs conférés aux municipalités en matière de salubrité par les articles 55 à 58 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1);

ATTENDU les pouvoirs généraux conférés aux municipalités par les articles 369 et 411 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19);

ATTENDU la présentation du projet de règlement, le dépôt de ce dernier et l'avis de motion donné lors de la séance du conseil tenue le 10 février 2026 tel que le requiert la loi;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète et statue ce qui suit :

CHAPITRE I — DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

ARTICLE 1. OBJET DU RÈGLEMENT

Ce règlement prévoit des normes relatives à la salubrité des bâtiments afin d'assurer la qualité de leur état et de leur environnement, afin qu'ils soient favorables à la santé et la sécurité de leurs occupants.

ARTICLE 2. INTERPRÉTATION ET RENVOIS

1. Le conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe, de sorte que si une partie du règlement est invalidée par un tribunal, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.
2. Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à tout autre règlement municipal.
3. Tous les renvois à une autre loi ou à un autre règlement qui sont contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir la loi ou le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.
4. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.
5. Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances.
6. L'emploi du verbe «devoir» indique une obligation absolue; le verbe «pouvoir» indique un sens facultatif, sauf dans l'expression «ne peut» qui signifie «ne doit».
7. Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.
8. Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.
9. Lorsqu'une norme prescrite par le présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

10. Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique.
11. Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
12. L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.
13. Le mot « Ville » désigne la Ville de Repentigny.

ARTICLE 3. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

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

L'autorité compétente est composée des représentants du Service de la prévention des incendies, du Service de police et du Service de l'urbanisme et du développement durable, ou toute autre personne désignée par le conseil municipal.

L'autorité compétente peut être désignée par les termes « la Ville » au présent règlement.

ARTICLE 4. DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots :

Bâtiment : Désigne tout bâtiment principal et accessoire.

Indésirable : Tous types d'animaux, d'insectes ou de parasites nuisibles tels que les rongeurs, les oiseaux et animaux sauvages, les punaises de lit, etc.

Logement : Désigne au sens large toute partie d'un bâtiment servant à des fins résidentielles, constituée d'une ou plusieurs pièces. Un bâtiment offrant des chambres en location et qui comprend des pièces communes est considéré comme un logement au sens de ce règlement.

CHAPITRE II — CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 5. TERRITOIRE VISÉ

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Repentigny.

ARTICLE 6. PERSONNES VISÉES

Le règlement vise tout propriétaire d'un bâtiment sur le territoire, qu'il soit une personne physique ou morale, ainsi qu'à tout locataire et occupant dudit bâtiment lorsque le sens de la disposition vise également ces derniers.

CHAPITRE III — POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

ARTICLE 7. POUVOIRS GÉNÉRAUX, VISITE DES LIEUX, EXAMENS ET ANALYSES

L'autorité compétente peut exercer tous les pouvoirs qui sont prévus au présent règlement et donner des constats et avis d'infraction au nom de la Ville de Repentigny relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement.

L'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable, visiter, examiner et pénétrer dans un bâtiment afin de s'assurer de la conformité de celui-ci avec le présent règlement. À cette fin, elle peut être accompagnée de toute personne dont elle requiert l'expertise ou l'assistance.

Toute personne doit permettre à l'autorité compétente d'avoir accès au bâtiment à des fins d'inspection et lui fournir toute assistance raisonnable dans l'exécution de ses fonctions. Elle doit aussi fournir à l'autorité compétente les renseignements ou documents qu'elle requiert et nécessaires à l'application du présent règlement.

De plus, l'autorité compétente peut :

1. Prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
2. Prélever des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
3. Effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
4. Exiger l'installation d'un appareil de mesure nécessaire à une intervention en vertu d'une disposition du règlement;
5. Exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment la réalisation à leurs frais, par un professionnel compétent, d'un essai, d'une analyse ou la vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité à l'égard du règlement et exiger la remise d'une attestation de la part d'une personne qualifiée de sa conformité, de sa sécurité et de son bon fonctionnement.

Quiconque entrave de quelque façon la réalisation des interventions de l'autorité compétente visées au présent article contrevient au présent règlement.

CHAPITRE IV — SALUBRITÉ

ARTICLE 8. PRINCIPE GÉNÉRAL DE SALUBRITÉ

En tout temps, un bâtiment ou un logement doit être maintenu dans un bon état de salubrité.

Un bâtiment ou un logement ne doit 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.

Tous les travaux requis et toutes les interventions d'extermination et de décontamination requises pour corriger une situation d'insalubrité doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

ARTICLE 9. CAUSES D'INSALUBRITÉ

De façon non limitative, les causes d'insalubrité suivantes, applicables à un bâtiment et un logement, sont prohibées et doivent être supprimées :

1. De façon générale, une situation de malpropreté, d'encombrement ou de détérioration;
2. La présence, l'entreposage ou l'accumulation de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ou à l'intérieur d'un bâtiment dans un local non prévu à cette fin;
3. La présence, l'entreposage ou l'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles ou d'objets divers contribuant à une situation d'encombrement;
4. La présence de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté;
5. La présence, l'entreposage, l'accumulation ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;

6. La présence, l'entreposage, l'accumulation ou l'utilisation de matières combustibles qui présentent un risque d'incendie en raison de leur quantité ou de leur emplacement;
7. L'encombrement d'un moyen d'évacuation ou la présence d'un obstacle empêchant l'ouverture, la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ou d'une porte munie d'un dispositif d'obturation;
8. La présence d'animaux morts;
9. La présence d'indésirables ou d'une condition favorisant leur présence ou leur prolifération;
10. La présence de glace, d'eau ou d'humidité sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
11. La présence de moisissure ou de champignons ou d'une condition favorisant leur présence ou leur prolifération, notamment, mais sans limitation, l'accumulation d'eau ou d'humidité;
12. La présence importante de saletés sur les fenêtres et les revêtements.

ARTICLE 10. DIVULGATION OBLIGATOIRE DE LA PRÉSENCE D'INDÉSIRABLES, DE MOISSURE ET DE CONTAMINATION FONGIQUE

Un locataire et un occupant sont tenus d'aviser le propriétaire sans délai de la présence d'indésirables, de moisissure ou de contamination fongique dans un bâtiment ou un logement.

ARTICLE 11. INTERVENTION D'EXTERMINATION ET DE DÉCONTAMINATION

En présence d'indésirables, de moisissure ou de contamination fongique dans un bâtiment ou un logement, le propriétaire est tenu :

1. De mandater sans délai une entreprise d'extermination ou de décontamination, selon le cas, autorisée et certifiée par les autorités compétentes, afin de réaliser une évaluation de la situation et de procéder aux interventions requises lorsque nécessaire;
2. D'informer dans les plus brefs délais un locataire et un occupant concernés de la date de l'intervention et de leur fournir les informations portant sur les préparatifs nécessaires à effectuer.

L'intervention d'extermination doit être renouvelée jusqu'à l'extermination totale de l'indésirable et des causes de sa prolifération.

L'intervention de décontamination doit éliminer la contamination et la présence d'odeur et prévenir leur prolifération. Les travaux doivent être effectués de manière à empêcher la contamination d'une autre partie du bâtiment en évitant, notamment, la prolifération de poussières ou de spores à l'extérieur de la zone des travaux. Les matériaux affectés qui ont été retirés doivent être éliminés rapidement.

Un propriétaire, un locataire et un occupant concernés par une intervention d'extermination et/ou de décontamination doivent procéder rapidement à l'exécution des tâches requises pour permettre au professionnel d'effectuer l'intervention, notamment en lui accordant l'accès nécessaire au bâtiment.

ARTICLE 12. PRÉSENCE D'INDÉSIRABLES, DE MOISSURE ET DE CONTAMINATION FONGIQUE SOUPÇONNÉE OU CONSTATÉE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente peut exiger du propriétaire, dans un délai qu'elle fixe, de mandater une entreprise d'extermination ou de décontamination, selon le cas, autorisée et certifiée par les autorités compétentes, afin d'effectuer dans un bâtiment ou un logement :

1. Une évaluation de la situation et des recommandations permettant de corriger la situation, lorsque la présence d'indésirables, de moisissure ou de contamination fongique est soupçonnée;

2. Une intervention d'extermination ou de décontamination, selon le cas, lorsque la présence d'indésirables, de moisissure ou de contamination fongique est constatée ou confirmée.

Le propriétaire doit transmettre à l'autorité compétente une copie du rapport d'extermination ou de décontamination réalisé par le professionnel dans les sept (7) jours suivant l'intervention. Le rapport doit contenir les informations suivantes :

1. Les noms, adresse, numéro de téléphone et numéro de permis du gestionnaire de l'extermination;
2. Le numéro de certificat d'exterminateur du technicien responsable des travaux sur les lieux;
3. L'adresse du bâtiment visé;
4. Le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;
5. L'objet de l'extermination ou de la décontamination;
6. Le nom et le numéro d'homologation de Santé Canada des pesticides utilisés, s'il y a lieu;
7. La quantité de pesticide utilisée, s'il y a lieu;
8. La mention « Élimination définitive des causes ».

CHAPITRE V — SANCTIONS ET RECOURS

ARTICLE 13. AVIS D'INFRACTION

L'autorité compétente peut transmettre un avis d'infraction au propriétaire, au locataire ou à l'occupant d'un bâtiment lorsqu'il déroge aux dispositions du présent règlement et exiger qu'il s'y conforme dans le délai imparti. Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, elle peut accorder tout délai additionnel.

CHAPITRE VI — DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 14. AMENDES

Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, pour chaque infraction distincte :

1. S'il s'agit d'une personne physique :
 - a) d'une amende de 1 000 \$ pour une première infraction;
 - b) d'une amende de 2 000 \$ pour une récidive;
2. S'il s'agit d'une personne morale :
 - a) d'une amende de 2 000 \$ pour une première infraction;
 - b) d'une amende de 4 000 \$ pour une récidive.

Si l'infraction 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.

ARTICLE 15. ORDONNANCES

Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment est déclaré coupable d'une infraction prévue au présent règlement en lien avec l'insalubrité, un juge peut, en plus d'imposer une amende, ordonner à cette personne de faire disparaître la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.

À défaut par cette personne de s'exécuter dans ce délai, la cause d'insalubrité peut être enlevée par la municipalité aux frais de cette personne.

Un préavis de la demande d'ordonnance doit être donné par le poursuivant à la personne que l'ordonnance pourrait obliger à enlever la cause d'insalubrité, sauf si ces parties sont en présence du juge.

ARTICLE 16. 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.

ARTICLE 17. SOMME DUE

Toute dépense et toute somme due à la Ville à la suite de son intervention en vertu du présent règlement est assimilée à une taxe foncière si le débiteur est le propriétaire du bâtiment.

CHAPITRE VII — DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 18. ABROGATION

Le présent règlement remplace le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des bâtiments* numéro 600 et tous ses amendements.

ARTICLE 19. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Nicolas Dufour

Nicolas Dufour
Maire

Marc Giard

M^e Marc Giard, OMA, avocat
Greffier

Adopté à une séance du conseil
tenue le 10 mars 2026.