



RÈGLEMENT 599-2025

relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments

- ATTENDU** que la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* a été adoptée le 25 mars 2021 et que ses dispositions sont entrées en vigueur à la date de sa sanction, soit le 1er avril 2021;
- ATTENDU** que l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) indique qu'une municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;
- ATTENDU** qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 22 avril 2025 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

EN CONSÉQUENCE

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le règlement suivant soit adopté.

LE CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-SAUVEUR DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
1. Territoire assujéti.....	4
2. Validité.....	4
3. Domaine d'application.....	4
4. Lois et règlements.....	4
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES	4
5. Unités de mesure	4
6. Règles d'interprétation du texte	4
7. Renvois	5
8. Structure du règlement.....	5
9. Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques.....	6
10. Terminologie.....	6
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	8
11. Application du règlement.....	8
12. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	8
CHAPITRE 3 : ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	9
SECTION 1 : OBLIGATION D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS.....	9
13. Obligation générale	9
14. Entretien de la structure	9
15. Entretien de la toiture	9
16. Entretien de l'enveloppe extérieure.....	9
17. Entretien des balcons, perrons, galeries et escaliers	10
SECTION 2 : CONSERVATION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL.....	10
18. Protection du caractère d'un immeuble patrimonial.....	10
19. Occupation d'un bâtiment patrimonial.....	10
CHAPITRE 4 : OCCUPATION D'UN BÂTIMENT.....	11
SECTION 1 : OCCUPATION DE TOUT BÂTIMENT	11
20. Salubrité	11
SECTION 2 : OCCUPATION D'UN LOGEMENT	12
21. Alimentation en eau et traitement des eaux usées	12
22. Température minimale dans un bâtiment résidentiel	12
23. Éclairage	12
24. Installations sanitaires	12
25. Espace de préparation de repas	12
CHAPITRE 5 : INTERVENTION DE LA VILLE	14
SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	14
26. Avis d'infraction	14
27. Délais pour exécuter les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien	14
28. Danger pour la sécurité des personnes	16
29. Travaux menés par la Ville.....	16
SECTION 2 : INSCRIPTION ET RETRAIT D'UN AVIS DE DÉTÉRIORATION	17



30. Avis de détérioration	17
31. Avis de régularisation	17
32. Avis d'inscription au propriétaire	17
33. Listes des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit	17
34. Acquisition d'un immeuble délabré	18
SECTION 3 : PROTECTION D'UN IMMEUBLE SUSCEPTIBLE DE PRÉSENTER UNE VALEUR PATRIMONIALE	18
35. Pouvoir d'ordonnance	18
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES	19
SECTION 1 : SANCTIONS, CONTRAVENTION ET PÉNALITÉS	19
36. Délabrement d'un bâtiment	19
37. Recours	19
38. Entrée en vigueur	20

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique au territoire de la Ville de Saint-Sauveur.

2. Validité

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

3. Domaine d'application

Ce règlement s'applique à tout immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), soit un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi, dont le patrimoine immobilier associé au site du patrimoine de Saint-Sauveur-des-Monts ou un immeuble inscrit à l'annexe 1 du Règlement relatif à la démolition d'immeubles en vigueur.

4. Lois et règlements

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.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

5. Unités de mesure

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

6. Règles d'interprétation du texte

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 3° Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

7. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

8. Structure du règlement

Le présent règlement est divisé de la manière suivante :

- 1° Chapitre : chaque chapitre est désigné par la mention « Chapitre » suivi d'une numérotation en chiffre arabe et du titre du chapitre. Cette numérotation des chapitres est consécutive;
- 2° Section : au besoin, un chapitre est divisé en sections. Chaque section est désignée par la mention « Section » suivie d'une numérotation en chiffre arabe et du titre de la section. Cette numérotation recommence sous chaque chapitre;
- 3° Sous-section : au besoin, une section est divisée en sous-sections. Chaque sous-section est désignée par la mention « Sous-section » suivie d'une numérotation en chiffre arabe et du titre de la sous-section. Cette numérotation recommence sous chaque section;
- 4° Article : chaque article est désigné par une numérotation en chiffre arabe suivi d'un point. Le chiffre est suivi du titre de l'article. Cette numérotation des articles est consécutive;
- 5° Alinéa : chaque article est divisé en alinéa. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière;
- 6° Paragraphe : au besoin, un alinéa est divisé en paragraphe. Chaque paragraphe est désigné par une numérotation en chiffre arabe suivie du symbole « o » selon le format suivant : 1°, 2°, 3°, 4°, etc. Cette numérotation recommence sous chaque alinéa;
- 7° Sous-paragraphe de niveau 1 : au besoin, un paragraphe est divisé en sous-paragraphe de niveau 1. Chaque sous-paragraphe de niveau 1 est désigné par une lettre minuscule suivie d'une parenthèse fermante selon le format suivant : a), b), c), d), etc. Cette numérotation recommence sous chaque paragraphe;

- 8° Sous-paragraphe de niveau 2 : au besoin, un sous-paragraphe de niveau 1 est divisé en sous-paragraphe de niveau 2. Chaque sous-paragraphe de niveau 2 est désigné par un chiffre romain minuscule suivi d'une parenthèse fermante selon le format suivant : i), ii), iii), iv), etc. Cette numérotation recommence sous chaque sous-paragraphe de niveau 1;
- 9° Sous-paragraphe de niveau 3 : au besoin, un sous-paragraphe de niveau 2 est divisé en sous-paragraphe de niveau 3. Chaque sous-paragraphe de niveau 3 est désigné par une lettre minuscule suivi d'un point selon le format suivant : a., b., c., d., etc. Cette numérotation recommence sous chaque sous-paragraphe de niveau 2.

L'exemple suivant illustre la structure générale du présent règlement :

CHAPITRE 1 : TEXTE 1 :	CHAPITRE
SECTION 1 : TEXTE 2	SECTION
SOUS-SECTION 1 : TEXTE 3	SOUS-SECTION
1. Texte 4	ARTICLE
Texte 5	ALINÉA
1° Texte 6	PARAGRAPHE
a) Texte 7	SOUS-PARAGRAPHE DE NIVEAU 1
i) Texte 8	SOUS-PARAGRAPHE DE NIVEAU 2
a. Texte 9	SOUS-PARAGRAPHE DE NIVEAU 3

9. Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique à moins d'indication contraire.

Dans le présent règlement, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut.

10. Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre de terminologie du

règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

- 1° **Délabrement** : État d'un objet se trouvant dans une condition insuffisante pour assurer la fonction pour laquelle il est destiné ou conçu en raison d'une détérioration causée par l'usure normale du temps, par un usage abusif, par un acte de dégradation volontaire, par une mauvaise pratique d'entretien, par négligence ou par une combinaison de ces facteurs.
- 2° **En bon état** : État d'un objet se trouvant dans une condition suffisante pour assurer la fonction pour laquelle il est destiné ou conçu.
- 3° **Pièce** : Espace intérieur clos, sauf pour les ouvertures occupées par une porte, une fenêtre ou un appareil de ventilation.
- 4° **Pièce habitable** : Pièce utilisée ou destinée à l'utilisation comme lieu pour vivre, notamment pour se reposer, pour se nourrir, pour se divertir et pour socialiser avec d'autres membres du ménage. Cette définition n'inclut pas les placards de moins de 5 mètres carrés, les locaux techniques et les garages.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

11. Application du règlement

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats en vigueur*.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

12. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les permis et certificats en vigueur*.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

CHAPITRE 3 : ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1 : OBLIGATION D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

13. Obligation générale

Tout bâtiment doit être maintenu en bon état ou réparé afin d'éviter son délabrement, de le protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de sa structure.

Nul ne peut abandonner sa responsabilité d'entretenir le bâtiment qui lui appartient, qu'il occupe ou dont il a la charge.

Nul ne peut poser un acte de dégradation volontaire contre un bâtiment ou une de ses parties constituantes, sauf dans le cadre de travaux spécifiquement autorisés par un permis ou un certificat délivré conformément aux dispositions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

14. Entretien de la structure

La structure d'un bâtiment doit avoir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elle est soumise.

Toute partie constituante de la structure qui est dégradée ou délabrée, notamment par l'effet d'infiltration d'eau, de mouvements de sol, de pourriture ou de moisissure, doit être réparée ou remplacée afin de prévenir tout affaiblissement de la structure ou toute cause de danger.

15. Entretien de la toiture

Toute partie constituante de la toiture d'un bâtiment, incluant tout avant-toit et toute fenêtre insérée dans la toiture, doit être maintenue dans un bon état, notamment afin d'en assurer l'étanchéité à l'eau et afin d'éviter que des morceaux ou parties de la toiture ne se détachent.

Toute gouttière doit être maintenue en bon état, notamment en y évitant l'accumulation de débris ou de feuillage, afin d'assurer une évacuation optimale des eaux depuis la toiture.

16. Entretien de l'enveloppe extérieure

Toute partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tel qu'un mur extérieur, un mur de fondation, un revêtement extérieur, une porte ou une fenêtre, doit être maintenue dans un bon état et être étanche à l'eau.

Tout revêtement extérieur qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé. Pour tout revêtement extérieur de briques ou de pierre, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état et retenir la brique ou la pierre en place. Tout mur ainsi revêtu ne doit pas présenter de fissures ni risquer de s'écrouler.

Tout revêtement extérieur ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts d'un produit approprié pour protéger les matériaux d'un délabrement accéléré.

17. Entretien des balcons, perrons, galeries et escaliers

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être maintenu en bon état afin d'éviter toute cause de danger ou d'accident. Tout matériel pouvant se dégrader, tel le bois ou le métal sensible à la rouille doit être protégé contre les intempéries.

SECTION 2 : CONSERVATION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

18. Protection du caractère d'un immeuble patrimonial

En plus de toutes autres obligations prévues au présent chapitre, tout bâtiment identifié comme immeuble patrimonial doit être entretenu de manière à préserver les éléments architecturaux extérieurs et intérieurs qui constituent son intérêt ou son caractère patrimonial.

Aux fins de l'application du présent article, un élément architectural est uniquement assujéti lorsqu'il est explicitement identifié dans l'un ou l'autre des documents suivants :

- 1° Dans un règlement de citation adopté par le conseil;
- 2° Dans l'inventaire des immeubles d'intérêt patrimonial adopté par la MRC des Pays-d'en-Haut.

19. Occupation d'un bâtiment patrimonial

Afin d'éviter la détérioration prématurée des parties constituantes du bâtiment et la prolifération de moisissures, toute pièce d'un bâtiment conçu pour être chauffé dans un immeuble patrimonial doit avoir une température d'au moins 10 degrés Celsius, mesurée à un mètre du sol au centre de chaque pièce, et un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

CHAPITRE 4 : OCCUPATION D'UN BÂTIMENT

SECTION 1 : OCCUPATION DE TOUT BÂTIMENT

20. Salubrité

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

Notamment, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ne peut :

- 1° accumuler ou laisser accumuler des objets divers de manière à encombrer et limiter ou empêcher la circulation dans tout corridor, escalier, espace commun, pièce habitable, issue de secours, galerie, balcon ou perron;
- 2° garder ou laisser garder un animal mort à l'intérieur du bâtiment pour une période supérieure à 24 h;
- 3° entreposer ou laisser entreposer des produits ou des matières dangereuses ou nuisibles à l'intérieur du bâtiment, notamment des contaminants, des excréments, des matières gâtées ou putrides, des produits dégageant une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
- 4° entreposer ou laisser entreposer des matières résiduelles (déchets, ordures, matières recyclables), sauf de manière temporaire entre deux périodes de collecte dans des récipients prévus à cet effet;
- 5° tolérer la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes et les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- 6° tolérer la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité:
 - a) causant une dégradation de la structure des matériaux, de l'isolation ou des finis;
 - b) contribuant à l'apparition ou la prolifération de champignons ou de moisissure.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments dont l'usage vise spécifiquement l'entreposage, l'accumulation, l'agriculture ou la garde de l'un ou l'autre des objets visés.

SECTION 2 : OCCUPATION D'UN LOGEMENT

21. Alimentation en eau et traitement des eaux usées

Tout logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau et d'un système d'évacuation des eaux usées qui doivent en tout temps être en bon état de fonctionnement.

La source d'alimentation et le traitement des eaux usées doivent répondre aux exigences de la réglementation municipale et provinciale applicable en la matière.

22. Température minimale dans un bâtiment résidentiel

Tout logement doit être pourvu d'un système permanent de chauffage et isolé de manière qu'il soit possible de maintenir une température d'au moins 20 degrés Celsius dans toute pièce habitable et de 15 degrés Celsius dans toute pièce contiguë à une pièce habitable.

La température se mesure au centre de chaque pièce à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

23. Éclairage

Tout bâtiment abritant un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces habitables.

Lorsque le bâtiment abrite plusieurs logements ou un logement et au moins un autre usage, cette installation électrique doit également assurer l'éclairage des espaces communs intérieurs, des escaliers intérieurs et extérieurs et des entrées extérieures communes.

24. Installations sanitaires

Tout logement doit être pourvu d'au moins une toilette et un lavabo, ainsi qu'une douche ou une baignoire.

Toute pièce abritant une toilette, une douche ou une baignoire doit être ventilée de manière à permettre un changement d'air régulier par une circulation d'air naturel assurée par au moins une fenêtre donnant sur l'extérieur du bâtiment ou, à défaut, par une installation mécanique expulsant l'air à l'extérieur du bâtiment.

Le plancher et les murs autour d'une douche ou d'un bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement permettant d'empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

25. Espace de préparation de repas

Tout logement doit être pourvu d'un évier fonctionnel et d'un espace permettant l'installation, le fonctionnement et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

Au-dessus de l'espace destiné à l'appareil de cuisson doit se trouver une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air ou à une hotte à filtre à charbon.

CHAPITRE 5 : INTERVENTION DE LA VILLE

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

26. Avis d'infraction

En cas de délabrement d'un bâtiment ou d'une de ses parties constituantes, le fonctionnaire désigné peut exiger par un avis écrit que le propriétaire ou l'occupant du bâtiment mène les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien nécessaires pour se conformer aux dispositions du présent règlement.

27. Délais pour exécuter les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction doivent être exécutés selon les dispositions du présent article. Lorsque des travaux ne sont pas spécifiquement mentionnés, ils doivent être assimilés aux travaux qui lui sont le plus similaires et qui appartiennent à une catégorie de travaux qui respecte les caractéristiques.

1° Travaux mineurs

Travaux avec un impact tangible sur la qualité de vie, le confort ou l'esthétique, mais qui ne menacent pas immédiatement la sécurité ou l'intégrité structurelle. Leur non-traitement à moyen terme pourrait entraîner des problèmes plus graves.

Ces travaux comprennent, de façon non limitative, les travaux suivants :

- a) Les fissures visibles sur les murs ou les fondations intérieures ou extérieures, sans infiltrations détectées pour le moment;
- b) Les gouttières partiellement obstruées ou brisées, entraînant des débordements localisés sans dommages structurels;
- c) Dégradation partielle du revêtement extérieur (craquelures, éclats, panneaux détachés, etc.);
- d) Début de moisissure ou traces d'humidités dans les zones non critiques (ex. placards, coin de pièces, fenêtres, etc.);
- e) Joints dégradés sur les portes et fenêtres entraînant des pertes thermiques;
- f) Usure sans impacts immédiats sur les composantes du bâtiment.

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction doivent débuter au plus tard 6 mois, et se terminer au plus tard 12 mois, après la réception de l'avis d'infraction.

2° Travaux modérés :

Travaux avec un impact significatif sur la durabilité, le confort ou la sécurité des occupants. Ces problèmes exigent une attention prioritaire, car ils pourraient rapidement se détériorer.

- a) Fissures importantes sur les murs ou plafonds, avec début d'infiltration ou signes d'humidité;
- b) Gouttières gravement obstruées ou endommagées, entraînant des écoulements proches des fondations;
- c) Revêtement de toiture déplacé ou endommagé, causant des infiltrations ponctuelles;
- d) Moisissures localisées affectant les espaces de vie et nécessitant une intervention pour préserver la salubrité de l'immeuble;
- e) Dégradation avancée des installations extérieures, comme les balcons ou les terrasses, sans risque d'effondrement immédiat;
- f) Défaillance partielle d'un système essentiel, comme du chauffage insuffisant ou de la plomberie qui a des fuites;

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction doivent débuter au plus tard 3 mois, et se terminer au plus tard 12 mois, après la réception de l'avis d'infraction.

3° Travaux majeurs

Travaux critiques menaçant directement la sécurité, l'intégrité structurelle ou la salubrité du bâtiment, nécessitant une intervention immédiate pour éviter des conséquences graves.

- a) Infiltration d'eau importante dans la toiture, les murs ou les fondations, compromettant la structure ou la salubrité;
- b) Effondrement partiel ou risque immédiat d'effondrement de tout élément porteur (plafonds, murs, poutres, etc.);
- c) Panne complète d'un système essentiel (chauffage, électricité, plomberie, etc.);
- d) Moisissures étendues ou contamination grave nécessitant une décontamination immédiate et des risques pour la santé des occupants;
- e) Défauts critiques dans les dispositifs de sécurité incendie (gicleurs, système d'alarme ou issues de secours obstruées, etc.);

- f) Instabilité structurelle visible dans les balcons, escaliers ou terrasse, avec risque d'accidents immédiats;

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction doivent débuter au plus tard 14 jours, et se terminer au plus tard 1 mois, après la réception de l'avis d'infraction. Une fois les travaux mettant en péril la sécurité des personnes ou l'intégrité du bâtiment (travaux majeurs) sont réalisés, les travaux qui resteront à effectuer seront considérés comme étant des travaux modérés et les délais prévus au 2^e paragraphe seront applicables.

Si la nature des travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien appelle la délivrance d'un permis ou d'un certificat selon les dispositions du *Règlement sur les permis et certificats* en vigueur, la demande complète doit être déposée avant le début des travaux. Le délai maximal prévu en fonction des travaux peut être augmenté d'un mois pour les travaux mineurs et les travaux modérés lorsque la délivrance du permis ou du certificat est assujettie à un règlement discrétionnaire. Les travaux peuvent débuter à la date de délivrance du permis ou du certificat, à l'exception des travaux d'urgence qui entrent dans la catégorie des travaux majeurs mentionnée au présent article, qui doivent débuter le plus rapidement possible.

28. Danger pour la sécurité des personnes

Lorsque la situation faisant l'objet de l'avis d'infraction représente un danger pour des personnes, des mesures pour empêcher tout accès au terrain ou à la partie dangereuse du bâtiment doivent être mises en place au plus tard 10 jours après la réception de l'avis.

Le cas échéant, conformément aux dispositions applicables de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Ville peut demander l'évacuation des personnes qui habitent le bâtiment.

29. Travaux menés par la Ville

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux demandés à l'avis d'infraction, la Cour supérieure peut, sur demande du conseil, autoriser la Ville à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5^o de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

SECTION 2 : INSCRIPTION ET RETRAIT D'UN AVIS DE DÉTÉRIORATION

30. Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à un avis d'infraction envoyé conformément au présent règlement, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

- 1° la désignation de l'immeuble concerné ainsi que les nom et adresse de son propriétaire;
- 2° le nom de la Ville et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l'inscription;
- 3° le titre et le numéro du présent règlement;
- 4° une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut néanmoins être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1).

31. Avis de régularisation

Lorsque la Ville constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

32. Avis d'inscription au propriétaire

La Ville doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de tout avis de détérioration ou de régularisation au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

33. Listes des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit

Une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier doit être publiée sur le site internet de la Ville. Cette liste doit contenir l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration. Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation doit être retirée de la liste.

34. Acquisition d'un immeuble délabré

La Ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- 1° il est vacant depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la *Loi sur l'expropriation* (RLRQ, c. E-24);
- 2° son état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- 3° il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19).

SECTION 3 : PROTECTION D'UN IMMEUBLE SUSCEPTIBLE DE PRÉSENTER UNE VALEUR PATRIMONIALE

35. Pouvoir d'ordonnance

Lorsque le conseil est d'avis qu'il existe une menace réelle ou appréhendée que soit dégradé de manière non négligeable un bien susceptible de présenter une valeur patrimoniale, il peut, pour une période d'au plus 30 jours:

- 1° ordonner la fermeture d'un lieu ou n'en permettre l'accès qu'à certaines personnes ou à certaines conditions et faire afficher un avis à cet effet, à la vue du public, à l'entrée du lieu ou à proximité de celui-ci;
- 2° ordonner la cessation de travaux ou d'une activité ou la prise de mesures de sécurité particulières;
- 3° ordonner des fouilles archéologiques;
- 4° ordonner toute autre mesure qu'il estime nécessaire pour empêcher que ne s'aggrave la menace pour le bien, pour diminuer les effets de cette menace ou pour l'éliminer.

Les conditions et procédures prévues par le régime d'ordonnance de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) s'appliquent. Notamment, un préavis indiquant l'intention du conseil d'adopter une ordonnance et les motifs sur lesquels cette décision est fondée doit être envoyé au propriétaire ou l'occupant afin de lui donner un délai d'au moins 10 jours pour présenter ses observations. Cette obligation ne s'applique pas dans un contexte d'urgence ou en vue d'éviter que ne soit causé un préjudice irréparable.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES

SECTION 1 : SANCTIONS, CONTRAVENTION ET PÉNALITÉS

36. Délabrement d'un bâtiment

Quiconque détériore ou laisse se détériorer un bâtiment, notamment par manque d'entretien, par négligence, par un usage abusif ou par une manœuvre de dégradation, commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende selon les dispositions suivantes :

	Personne	1^{ère} infraction	Récidive
Bâtiment constituant tout ou partie d'un immeuble patrimonial	Personne physique	Min. 2 000 \$ / Max. 50 000 \$	Min. 4 000 \$ / Max. 100 000 \$
	Personne morale	Min. 10 000 \$ / Max. 125 000 \$	Min. 20 000 \$ / Max. 250 000 \$

Si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier préalablement à l'acquisition du bâtiment par un nouveau propriétaire, l'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard au changement de propriétaire.

Dans la détermination de la peine relativement aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

37. Recours

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Ville, de donner un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

38. Entrée en vigueur

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

ADOPTÉ À LA SÉANCE ORDINAIRE DU 22 AVRIL 2025

Yan Senneville
Greffier – Directeur du Service juridique,
greffe et vie démocratique

Jacques Gariépy
Maire



RÈGLEMENT 599-2025

CERTIFICAT D'ATTESTATION DES APPROBATIONS REQUISES

Conformément à l'article 357 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), le présent certificat atteste que le *Règlement 599-2025* a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, et ce, selon les dates suivantes :

Avis de motion : 22 avril 2025

Adoption du 1^{er} projet : 22 avril 2025

Assemblée publique :

Adoption du 2^e projet :

Approbation des personnes habiles à voter :

Adoption du règlement :

Certificat de conformité de la MRC :

Entrée en vigueur :

EN FOI DE QUOI, ce certificat d'attestation des approbations requises est donné ce xxx 202X.

Yan Senneville
Greffier – Directeur du Service
juridique, greffe et vie démocratique

Jacques Gariépy
Maire