



LE CONSEIL DE LA VILLE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DÉFINITIONS ET RENVOIS

1. Définitions

À moins de disposition à l'effet contraire, les définitions contenues au Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement s'appliquent au présent règlement, en les adaptant.

Cependant, dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

1° « **conseil** » : le conseil de la Ville;

2° « **immeuble patrimonial** » : un bâtiment cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre 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.

2. Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure de celui-ci.

CHAPITRE II

OBJET DU RÈGLEMENT

3. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet d'empêcher le déperissement des bâtiments, de protéger ceux-ci contre les intempéries, de préserver l'intégrité de leur structure et de prescrire des normes et des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments, conformément à la section XII du chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1).

4. Application du règlement

La Direction de l'urbanisme et du bureau de projets est responsable de l'application du présent règlement.

Un fonctionnaire désigné est celui occupant le poste d'inspecteur en bâtiment, de conseiller en aménagement ou de chef de service de la Direction de l'urbanisme et du bureau de projets ainsi qu'un inspecteur en contrôle environnemental de la Ville. Il est responsable de l'application du présent règlement.

CHAPITRE III

NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION I

ENTRETIEN OU RÉPARATION

5. Bâtiments visés

Les normes de la présente section, à l'exception de l'article 14, s'appliquent aux bâtiments principaux et aux bâtiments accessoires.

6. Éléments structuraux des bâtiments

Tout bâtiment doit être entretenu, réparé ou restauré de manière à :

- 1° conserver la solidité structurale de toutes ses composantes ;
- 2° offrir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur le toit et des charges dues à la pression du vent et toutes autres contraintes structurales reconnues selon les règles de l'art en construction;

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté par une infiltration d'eau, par l'humidité, un effondrement ou par un incendie doit être nettoyé, asséché, réparé, restauré ou remplacé complètement de façon à prévenir et éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération ou assurer la stabilité structurale et la sécurité des occupants et usagers. Les matériaux affectés par le feu ou l'eau qui ne sont plus aptes à répondre à leur fonction doivent être remplacés.

Aux fins du présent article, sont des éléments structuraux les éléments qui participent au transfert des charges appliquées sur le bâtiment, par exemple, le système de fondation, le système de plancher, le système de toiture, les murs porteurs.

7. Fondations, murs et toiture

Les fondations, les murs et la toiture de tout bâtiment, incluant leurs différentes composantes, ornementales ou non et leurs revêtements et parements, doivent être entretenus, réparés ou restaurés de manière à assurer un bon état du bâtiment et de manière à éviter ou à corriger :

- 1° toute infiltration d'air ou d'eau ;
- 2° la présence de rouille ou la perforation;
- 3° le vacillement;
- 4° l'effritement, l'écaillement, l'éclatement, la fissuration, le détachement ;
- 5° la dégradation des joints de mortier;
- 6° la pourriture ou la dégradation du bois;
- 7° l'écaillement ou l'enlèvement ou la décoloration de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, incluant une fresque murale extérieure;
- 8° le bris ou l'état délabré des composantes ornementales;
- 9° relativement aux fondations, s'assurer qu'elles demeurent stables, étanches, sans fissures et supportent adéquatement le bâtiment;
- 10° relativement à la toiture : s'assurer qu'il n'y a pas de détérioration, par la présence de bardeaux ou composantes abimés, cassés, ondulés ou manquants.

8. Portes, fenêtres, lucarnes et autres ouvertures

Les portes et fenêtres ainsi que les lucarnes et autres ouvertures doivent être entretenues, réparées ou restaurées de façon à prévenir toute infiltration d'air, de pluie ou de neige. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles et systèmes d'ouverture et de fermeture des portes, des fenêtres et des autres ouvertures doivent fonctionner normalement.

Les portes, les fenêtres, les lucarnes et les autres ouvertures ainsi que leur cadre, châssis et vitres, moustiquaires et volets doivent être maintenus en bon état, restaurés ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux.

9. Balcons, patios, galeries, passerelles, cheminées, escaliers et autres éléments en saillie

Les balcons, patios, galeries, passerelles, cheminées, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, tout autre élément en saillie doivent être sécuritaires, maintenus en bon état, réparés, restaurés ou remplacés au besoin et recevoir périodiquement un entretien adéquat.

10. Murs et plafonds

Les murs et les plafonds intérieurs doivent être maintenus en bon état et exempts de trous, fissures et autres défauts. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés, restaurés ou remplacés.

11. Planchers

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de composantes mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée, restaurée ou remplacée.

12. Équipement de base

Tout équipement de base tel qu'un appareil de plomberie, une conduite d'eau, un égout privé, des gouttières et leur descente, un système de chauffage, un système de ventilation, un chauffe-eau ou un circuit ou système électrique doit être maintenu en bon état et être fonctionnel.

13. Immeuble patrimonial

Les composantes extérieures traditionnelles ou parties d'un immeuble patrimonial qui sont visibles de l'extérieur et qui confèrent une valeur patrimoniale au bâtiment doivent être entretenues, conservées, restaurées et maintenues en bon état afin de préserver la valeur patrimoniale du bâtiment.

Aux fins du présent article, on entend par « composantes extérieures traditionnelles ou parties d'un bâtiment qui confèrent une valeur patrimoniale au bâtiment » : toute composante soit d'origine, soit traditionnelle, ou soit identique à une composante d'origine en termes de modèle, d'aspect, de matériaux et de détails, telle que cuisine d'été, solarium, appentis, galerie, oriel, fenêtre en avancée (ou *bay window*), fondations, revêtement extérieur des murs ou de la toiture, mur parapet, chambranles, planches cornières, linteaux, tablettes, corniche, marquise, fenêtre, porte, vitrine, garde-corps, colonnes, escalier, contre-marche, aisseliers, mât, cheminée, soffite, jupe de galerie, frise, lambrequin, persiennes, etc.

14. Constructions temporaires

Les constructions temporaires et l'ensemble de leurs composantes, notamment les toiles, doivent être maintenues en bon état et sécuritaires.

SECTION II OCCUPATION

15. Maintien dans un état propice d'occupation

Tout bâtiment principal ainsi que tout autre bâtiment utilisé ou destiné à des fins d'habitation doivent être maintenus en tout temps dans un état propice à l'occupation humaine.

Plus particulièrement, un bâtiment est dans un état non propice à l'occupation humaine dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1° absence de moyens adéquats de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement en eau potable ou d'un équipement sanitaire fonctionnel;
- 2° ne pas avoir maintenu du 31 octobre au 30 avril, à une température d'au moins quinze degrés Celsius, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, un bâtiment qui a été conçu pour être chauffé;
- 3° ne pas avoir maintenu du 31 octobre au 30 avril à un taux d'humidité relative inférieur à 65 % le bâtiment qui a été conçu pour être chauffé;
- 4° isolation insuffisante de l'enveloppe extérieure telle la toiture, les murs extérieurs ou les fondations, de telle sorte que le bâtiment ne puisse être chauffé adéquatement ;
- 5° détérioration ou encombrement de toute partie d'un bâtiment ;
- 6° présence d'animaux morts ;
- 7° présence d'odeur nauséabonde ou de vapeurs toxiques ;
- 8° présence d'eau, de glace, de condensation ou d'humidité sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre, causant une dégradation des matériaux ou des finis;
- 9° accumulation de débris, de matériaux, de matières gâtées ou putrides, d'excréments ou autre état de malpropreté ou d'accumulation excessive ;
- 10° présence d'animaux sauvages tels que vermine, oiseaux, chauve-souris, rongeurs, ou infestation d'insectes, de parasites de telle sorte que cela puisse occasionner un bris pour le bâtiment ou représenter un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ;
- 11° présence de moisissure visible ou de champignons ou de conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
- 12° état apparent d'abandon ou de délabrement.

16. Bâtiment principal vacant ou inoccupé ou abandonné

Tout bâtiment principal ne peut demeurer vacant ou inoccupé ou abandonné, pendant plus de 6 mois.

Lorsqu'un bâtiment principal est inoccupé, les ouvertures doivent demeurer fermées et son alimentation en eau doit être coupée par la fermeture du robinet d'arrêt du tuyau de distribution d'eau à l'intérieur du bâtiment. Lorsqu'il est inoccupé pour une période de plus de six mois ou qu'il est désaffecté, le propriétaire doit requérir auprès de la Ville la fermeture du robinet d'arrêt du branchement public d'aqueduc.

Lorsque l'alimentation en eau est requise pour le fonctionnement du système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie d'un tel bâtiment, le robinet d'arrêt du tuyau de distribution d'eau à l'intérieur du bâtiment peut rester ouvert.

Aux fins du présent article, un bâtiment principal détruit ou ayant subi des dommages irréversibles causés par un incendie, une inondation, une explosion ou toute autre cause naturelle ne sont pas visés. Constituent des « dommages irréversibles » des dommages affectant irréversiblement, plus de 50 % des composantes de la structure du bâtiment et rendant impossible toute réfection.

CHAPITRE IV

AVIS DE DÉTÉRIORATION

17. **Avis préalable à l'avis de détérioration**

En cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, la Ville peut exiger, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Dans ce cas, elle doit transmettre au propriétaire un avis préalable lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Un délai additionnel peut être accordé.

18. **Avis de détérioration**

Lorsque le propriétaire ne se conforme pas à l'avis préalable qui lui a été transmis par la Ville en vertu du présent chapitre et dans le délai qui lui a été attribué pour effectuer les travaux, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

- 1° la désignation du bâtiment concerné ainsi que les noms et adresse de son propriétaire;
- 2° les coordonnées de la Ville 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 pour lequel l'avis de détérioration a été inscrit;
- 4° une description des travaux à effectuer.

Malgré le premier alinéa, aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un bâtiment 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* (chapitre A-2.1).

19. **Avis de régularisation**

Lorsque le fonctionnaire désigné 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 plus des renseignements exigés 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.

20. **Notification au propriétaire**

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

21. Acquisition d'un bâtiment

La Ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout bâtiment 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, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la *Loi concernant l'expropriation* (chapitre E-25), depuis un an ;
- 2° son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;
- 3° il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Un tel bâtiment 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* (chapitre C-19).

CHAPITRE V DISPOSITION PÉNALE

22. Infractions et amendes

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne aux dispositions des articles 6, 7, 8, 13, 15 et 16 du présent règlement relativement à :

- a) un **bâtiment principal**, commet une infraction et est passible :
 - i. pour une personne physique d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 100 000 \$;
 - ii. pour une personne morale d'une amende minimale de 2 000 \$ et d'une amende maximale de 150 000 \$;
- b) un **bâtiment accessoire**, commet une infraction et est passible :
 - i. pour une personne physique d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 20 000 \$;
 - ii. pour une personne morale d'une amende minimale de 2 000 \$ et d'une amende maximale de 25 000 \$;
- c) un **immeuble patrimonial**, commet une infraction et est passible :
 - i. pour une personne physique d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 250 000 \$;
 - ii. pour une personne morale d'une amende minimale de 2 000 \$ et d'une amende maximale de 250 000 \$.

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne aux dispositions des articles 9, 10, 11 et 12 du présent règlement relativement à :

- a) un **bâtiment principal** ou un **bâtiment accessoire**, commet une infraction et est passible :
 - i. pour une personne physique d'une amende minimale de 750 \$ et d'une amende maximale de 25 000 \$;
 - ii. pour une personne morale d'une amende minimale de 1 500 \$ et d'une amende maximale de 75 000 \$;

b) un **immeuble patrimonial**, commet une infraction et est passible :

- i. pour une personne physique d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 50 000 \$;
- ii. pour une personne morale d'une amende minimale de 2 000 \$ et d'une amende maximale de 100 000 \$.

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne aux dispositions de l'article 14 du présent règlement relativement à :

a) une **construction temporaire**, commet une infraction et est passible :

- i. pour une personne physique d'une amende minimale de 500 \$ et d'une amende maximale de 1 000 \$;
- ii. pour une personne morale d'une amende minimale de 1 000 \$ et d'une amende maximale de 5 000 \$.

Si une contravention au présent règlement dure plus d'un jour, chaque jour ou partie de jour constitue une infraction distincte. En cas de récidive, les montants prévus au présent article sont doublés.

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*.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS FINALES

23. Remplacement et abrogation

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement RV-2012-11-79 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

24. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté le 9 décembre 2024

(signé) Gilles Lehouillier

Gilles Lehouillier, maire

(signé) Marlyne Turgeon

Marlyne Turgeon, greffière

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 16 JANVIER 2025