Règlement numéro 0364-000 sur la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments

Codification administrative

Province de Québec

MRC de La Rivière-du-Nord

Ville de Saint-Jérôme

Règlement numéro 0364-000 sur la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments

Ce document est une codification administrative, c'est-à-dire une compilation du règlement original et des règlements qui l'ont modifié, pour en faciliter la lecture. Ce document n'a pas été adopté par le conseil municipal.

Pour toute utilisation officielle, il faut se référer au règlement original et aux règlements modificateurs adoptés par le conseil municipal, disponibles auprès du Service du greffe.

En cas d'incohérence entre cette codification et les règlements officiels conservés par le Service du greffe, ces derniers prévalent et une telle incohérence n'a aucun effet sur leur validité ou leur application.

Avis de motion : 18 février 2025

Adoption du règlement : 13 mai 2025

Entrée en vigueur : 28 mai 2025

Dernière mise à jour :

Ville de SAINT-JÉRÔME

Les règlements modificateurs suivants ont modifié le présent règlement :

RÈGLEMENT		DATE	
Numéro	Objet (résumé)	Avis de motion	Entrée en vigueur

Table des matières

Chapitre 1 Dispositions introductives, interprétatives et administratives 6
Section 1 Dispositions introductives 6
Article 1 Interaction avec les autres règlements d'urbanisme 6
Article 2 Objet du règlement 6
Article 3 Immeubles assujettis 6
Article 4 Adoption disposition par disposition 7
Article 5 Le règlement et les lois 7
Article 6 Application continue 7
Section 2 Dispositions interprétatives 8
Article 7 Division du texte 8
Article 8 Interprétation du règlement 8
Article 9 Interprétation en cas de contradiction 8
Article 10 Index terminologique 9
Section 3 Dispositions administratives 10
Article 11 Application 10
Article 12 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné 10
Chapitre 2 Dispositions relatives à la salubrité 11
Section 1 Salubrité 11
Article 13 Dispositions générales 11
Chapitre 3 Dispositions relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments et des logements 13
Section 1 Occupation des bâtiments 13
Article 14 Alimentation en eau et traitement des eaux usées 13
Article 15 Bâtiment endommagé 13
Article 16 Bâtiment vacant 13
Article 17 Bâtiment impropre à l'occupation 13
Section 2 Occupation des logements 14
Article 18 Composition d'un logement 14
Article 19 Sécurité 14
Article 20 Éclairage 14
Article 21 Espace de préparation de repas 14
Article 22 Installations sanitaires 14
Section 3 Entretien des bâtiments 15
Article 23 Dispositions générales 15
Article 24 Maintien en bon état d'un bâtiment ou d'une construction 15
Article 25 Construction inoccupée, abandonnée ou inhabitable 16
Section 4 Conservation d'un immeuble patrimonial, d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou présentant un intérêt patrimonial particulier 17
Article 26 Spécificités pour un bâtiment patrimonial cité ou situé dans un site patrimonial cité 17

Chapitre 4 Intervention de la Ville 18

Section 1 Recours visant à obtenir des travaux correctifs 18

Article 27 Avis d'infraction 18

Article 28 Délais pour effectuer les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien 18

Article 29 Délai additionnel 18

Article 30 Travaux effectués par la Ville 18

Article 31 Avis de détérioration 18

Article 32 Avis de régularisation 19

Article 33 Avis d'inscription au propriétaire 19

Article 34 Liste des bâtiments visés par un avis de détérioration 19

Article 35 Acquisition d'un immeuble délabré par la Ville 19

Section 2 Sanctions, contraventions et pénalités 20

Article 36 Délabrement d'un bâtiment autre qu'un immeuble patrimonial 20

Article 37 Délabrement d'un immeuble patrimonial 20

Article 38 Détermination de la peine 20

Article 39 Recours 21

Chapitre 5 Dispositions finales 22

Section 1 Dispositions finales 22

Article 40 Contravention et sanction 22

Article 41 Entrée en vigueur 22

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SAINT-JÉRÔME

RÈGLEMENT NO 0364-000

RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ, L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ATTENDU la présentation du projet de règlement et l'avis de motion numéro CM-17358/25-02-18 donné aux fins des présentes lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 18 février 2025;

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

Chapitre 1 Dispositions introductives, interprétatives et administratives

Section 1 Dispositions introductives

Article 1 Interaction avec les autres règlements d'urbanisme

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble de la réglementation d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme et les règlements municipaux adoptés par la Ville, notamment en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1.

Article 2 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de régir la salubrité, l'occupation et l'entretien des immeubles et constructions, afin d'empêcher leur dépérissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure en incitant leurs propriétaires à les entretenir, conformément aux pouvoirs prévus au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1.

Article 3 Immeubles assujettis

Ce règlement s'applique à tout immeuble, tout bâtiment principal, à toute unité d'habitation accessoire (UHA), à toute construction en saillie attenante, à toute construction accessoire au bâtiment principal ainsi que tout élément et composante extérieurs de ces bâtiments ou constructions, localisés sur le territoire de la Ville de Saint-Jérôme.

Article 4 Adoption disposition par disposition

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, tiret par tiret et point par point, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe, un tiret ou un point de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 5 Le règlement et les lois

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi.

Une personne qui occupe, utilise ou effectue des travaux sur un terrain, une construction, un bâtiment, un ouvrage ou toute partie de ceux-ci doit se conformer non seulement aux dispositions du présent règlement, mais également aux dispositions applicables de tout autre règlement d'urbanisme, municipal, de contrôle intérimaire, ainsi qu'à tout Code, Loi et réglementation fédérale et provinciale en vigueur.

Article 6 Application continue

Les dispositions du présent règlement, du *Code de construction du Québec*, RLRQ c B-1.1, r.2, du *Chapitre Bâtiment du Code de Sécurité* et des autres règlements auxquels ils réfèrent, doivent être satisfaites, non seulement au moment de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais en tout temps après leur délivrance.

Tout bâtiment doit être conforme aux normes de sécurité applicables selon son année de construction, tout en considérant les transformations et changements d'usages.

Section 2 Dispositions interprétatives

Article 7 Division du texte

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes, tirets et points. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Article 8 Interprétation du règlement

L'interprétation de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

1) L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;

2) L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;

3) L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation; alors que l'emploi du verbe « pouvoir » indique une faculté, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit pas »;

4) Toute référence à un autre règlement, à un code ou à une loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement;

5) Toutes les mesures présentées dans le présent règlement sont celles du système international (SI);

6) Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit font partie intégrante du règlement;

7) Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

Article 9 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

1) Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

   a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;

   b) La disposition la plus contraignante prévaut;

2) En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;

3) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;

4) En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;

5) En cas de contradictions entre les dispositions du présent règlement et les dispositions minimales du *Code de construction du Québec*, RLRQ c B-1.1, r.2, en vigueur, les dispositions minimales du *Code de construction du Québec*, RLRQ c B-1.1, r.2, en vigueur s'appliquent;

6) En cas de contradictions entre les dispositions du présent règlement et les dispositions minimales du *Code de plomberie du Québec*, RLRQ c B-1.1, r.2, chapitre III, en vigueur, les dispositions minimales du *Code de plomberie du Québec*, RLRQ c B-1.1, r.2, chapitre III, en vigueur s'appliquent.

Article 10 Index terminologique

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 à l'index terminologique du présent article ou à défaut, par le *Règlement numéro 0351-000 sur le zonage* et le *Règlement 0363-000 sur la démolition d'immeubles de la Ville de Saint-Jérôme* ou tout règlement qui les remplace ou les modifie. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Section 3 Dispositions administratives

Article 11 Application

L'application du présent règlement est confiée au directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable. Dans le cadre de la gestion quotidienne du service, ce dernier peut déléguer à tout autre employé de la Ville toute tâche ou fonction relevant de l'application du présent règlement.

L'employé à qui est confiée une tâche ou une fonction relevant de l'application du présent règlement est le fonctionnaire désigné.

Article 12 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

La notion de fonctionnaire désigné, ses pouvoirs et ses devoirs sont définis par le *Règlement numéro 0355-000 sur les permis et certificats de la Ville de Saint-Jérôme* ou tout règlement qui le remplace ou le modifie.

Chapitre 2 Dispositions relatives à la salubrité

Section 1 Salubrité

Article 13 Dispositions générales

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment ou une construction de manière à 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.

Les composantes de tout ou d'une partie d'un bâtiment ou d'une construction doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. De manière non limitative, ces composantes peuvent référer à l'enveloppe extérieure, les éléments extérieurs, les éléments de structure, les ouvertures, le clapet antiretour, les installations de plomberie, d'électricité ou de chauffage.

Sans limiter la généralité du premier alinéa, tout élément d'insalubrité est interdit et doit être supprimé, dont :

1) La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment;

2) La présence d'animaux morts ou de leurs carcasses;

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

4) Le dépôt et l'amoncellement d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;

5) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre ou une porte;

6) L'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autre état de malpropreté;

7) Des encombrements au niveau du terrain qui empêchent ou nuisent à l'occupation des bâtiments;

8) La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou tout animal nuisible ainsi que les conditions favorisant leur prolifération;

9) La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux, de l'isolation ou des finis ou la présence de moisissures ou de champignons visibles ainsi que les conditions favorisant leur prolifération;

10) Une fondation, un mur, une toiture ou une partie de leurs composantes, qui n'est pas étanche à l'eau et qui permet l'introduction de vermine ou d'autres animaux;

11) Une marche, un escalier ou toute construction qui est instable ou qui est composé de matériaux dégradés;

12) Un mur de briques ou de pierres qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés ou un mur ou un plafond qui comporte des trous ou des fissures;

13) Une surface ou une composante extérieure qui ne sont pas protégées par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger;

14) Un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes, qui n'est pas maintenu en bon état de fonctionnement.

Chapitre 3 Dispositions relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments et des logements

Section 1 Occupation des bâtiments

Article 14 Alimentation en eau et traitement des eaux usées

Tout bâtiment principal doit être raccordé aux réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, ou, en leur absence, être pourvu d'un système autonome d'épuration des eaux usées et d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation provinciale en vigueur. Ces systèmes ou raccordements doivent être maintenus en tout temps en bon état de fonctionnement.

Article 15 Bâtiment endommagé

Lorsqu'un bâtiment est endommagé de sorte qu'il permet l'intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin de l'empêcher, notamment au moyen de l'installation de planches ou panneaux de bois servant à barricader temporairement les ouvertures du bâtiment, et ce, afin d'assurer notamment la santé et la sécurité des occupants. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

Lorsqu'une planche ou un panneau de bois servant à barricader le bâtiment est installé, il doit être fixé solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement.

Article 16 Bâtiment vacant

Tout bâtiment ou partie de bâtiment vacant doit être fermé ou barricadé de manière à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

Lorsque des planches ou panneaux de bois servant à barricader le bâtiment sont installés, ils doivent être fixés solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement.

L'accès à un bâtiment vacant doit être libre d'obstacle et accessible directement de la voie publique en tout temps.

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance suffisante.

Tout bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état qui permet de maintenir en tout temps une température ambiante intérieure d'au moins 10 °C mesurée au centre d'une pièce à un mètre du sol, à moins d'une situation d'urgence constaté par le fonctionnaire désigné et le Service de sécurité incendie.

Article 17 Bâtiment impropre à l'occupation

Tout bâtiment dépourvu de moyens de chauffage, d'aération naturelle ou mécanique, d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un système d'évacuation des eaux usées propre à assurer le confort et protéger la santé de ses occupants est considéré comme impropre à l'occupation. Est également considéré impropre à l'occupation, tout bâtiment insalubre, selon l'article 13 (article nommé « Dispositions générales »).

Section 2 Occupation des logements

Article 18 Composition d'un logement

Tout logement doit comprendre au moins :

1) Une cuisine ou une cuisinette et un espace additionnel destiné à la consommation des repas;

2) Une chambre à coucher;

3) Un salon ou vivoir;

4) Une salle d'eau et une salle de bain.

Cependant, un salon ou un vivoir peut tenir lieu à la fois de chambre à coucher à la condition qu'il puisse être isolé des autres pièces du logement, sauf dans le cas des studios, et qu'il soit éclairé et aéré conformément aux normes applicables au *Code de construction du Québec*, RLRQ c B-1.1, r.2.

Article 19 Sécurité

La porte d'entrée d'un logement et d'une chambre dans une maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage permettant d'empêcher l'intrusion et ainsi d'assurer la sécurité de l'occupant.

Article 20 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.

Article 21 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.

Une hotte doit être installée au-dessus de l'espace destiné à l'appareil de cuisson ou intégrée à celui-ci. Elle doit être 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.

Article 22 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 naturelle 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.

Section 3 Entretien des bâtiments

Article 23 Dispositions générales

Tout bâtiment doit être conçu et entretenu de manière à ne pas compromettre la sécurité publique.

Tout bâtiment qui constitue un danger pour la santé ou la sécurité du public est réputé impropre aux fins pour lesquelles il est destiné, ou impropre à l'habitation.

Tout bâtiment qui présente l'une des caractéristiques suivantes est réputé impropre aux fins pour lesquelles il est destiné, ou impropre à l'habitation :

1) N'offre pas la solidité pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits ou des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait, ou à cause des défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public en général;

2) Est dépourvu de moyens de chauffage, d'éclairage, de source d'approvisionnement en eau potable ou d'équipement sanitaire propres à assurer le confort et à protéger la santé de ses occupants;

3) Est dans un état de malpropreté ou de détérioration constituant un danger constant pour la santé et la sécurité de ses occupants;

4) Est laissé dans un état apparent d'abandon;

5) Des issues non conformes.

Tout bâtiment réputé impropre aux fins pour lesquelles il est destiné ou à l'habitation est considéré comme étant non conforme aux dispositions du présent règlement et ne peut être occupé.

Article 24 Maintien en bon état d'un bâtiment ou d'une construction

Un bâtiment ou une construction doit être maintenu en bon état et être réparé au besoin de manière à garantir une apparence de propreté, son intégrité ou sa sécurité en conformité des codes applicables. Sans limiter la généralité de ce qui est prévu au premier alinéa :

1) Une partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment telle qu'une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre doit être étanche;

2) Les joints d'un revêtement de maçonnerie doivent être en bon état et ne doivent pas présenter de fissures;

3) Le fini d'une surface extérieure d'un bâtiment telle que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte, d'une fenêtre ou d'un matériau de revêtement extérieur doit être maintenu en bon état et refait au besoin;

4) Le fini d'une surface intérieure telle que la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie doit être maintenu en bon état et refait au besoin;

5) Toute partie constituante d'un bâtiment doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou de ces composants.

Article 25 Construction inoccupée, abandonnée ou inhabitable

Une construction inachevée, abandonnée ou jugée inhabitable par l'autorité compétente, doit être rendue conforme aux normes de construction du présent règlement et au *Code de construction du Québec*, RLRQ c B-1.1, r.2, dans les six mois suivant l'avis de l'autorité compétente ou être démoli.

Les ouvertures d'une construction inachevée, abandonnée ou jugée inhabitable par l'autorité compétente doivent être barricadées à l'aide de planches ou de panneaux de bois solidement fixés de manière à empêcher l'accès et à prévenir les accidents.

Section 4 Conservation d'un immeuble patrimonial, d'un bâtiment d'intérêt patrimonial ou présentant un intérêt patrimonial particulier

Article 26 Spécificités pour un bâtiment patrimonial cité ou situé dans un site patrimonial cité

En plus des dispositions du présent règlement prescrivant les normes pour l'entretien des bâtiments, les travaux d'entretien pour 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, un immeuble construit avant 1940 ou tout immeuble inscrit dans l'inventaire des immeubles patrimoniaux du *Règlement numéro 0360-000 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Saint-Jérôme*, comme prévu à l'article 120 de cette loi, doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble. Ces travaux doivent être approuvés par le conseil municipal conformément au règlement de citation en vigueur

Chapitre 4 Intervention de la Ville

Section 1 Recours visant à obtenir des travaux correctifs

Article 27 Avis d'infraction

En cas d'infraction au présent règlement, le fonctionnaire désigné peut exiger, par un avis écrit, que le propriétaire ou l'occupant du bâtiment effectue les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien nécessaires pour s'y conformer.

Cet avis doit comprendre l'énumération des travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme au présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

Article 28 Délais pour effectuer 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 débuter au plus tard trois mois et se terminer au plus tard 12 mois, après la réception de l'avis d'infraction.

Lorsque la situation du bâtiment est susceptible de nuire à la santé ou à la sécurité des personnes, de nuire à l'occupation d'un logement ou d'entraîner la détérioration accélérée du bâtiment, le fonctionnaire désigné peut prévoir, dans l'avis d'infraction, des délais plus courts.

Si la nature des travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien requiert la délivrance d'un permis ou d'un certificat selon les dispositions du *Règlement numéro 0355-000 sur les permis et certificats de la Ville de Saint-Jérôme*, une demande complète doit être déposée conformément à la réglementation applicable.

Article 29 Délai additionnel

Un délai supplémentaire de six mois peut être accordé si les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien ont débuté dans les délais prévus à l'article 28 (article nommé « Délais pour effectuer les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien »).

Article 30 Travaux effectués par la Ville

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, ordonner au propriétaire de les effectuer ou autoriser la Ville à effectuer les travaux et à réclamer les coûts associés au propriétaire, selon les articles 58 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1 et 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1.

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° de l'article 2651 du *Code civil du Québec*, RLRQ c CCQ-1991. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Article 31 Avis de détérioration

Selon l'article 145.41.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1, si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 28 (article nommé « Délais pour effectuer les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien ») du présent règlement, le conseil municipal 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 noms et l'adresse de son propriétaire;

2) Le nom de la Ville et l'adresse de son bureau;

3) Le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil municipal requiert l'inscription;

4) Le titre et le numéro du présent règlement;

5) La description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut 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.

Article 32 Avis de régularisation

Selon l'article 145.41.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1, lorsque le fonctionnaire désigné constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil municipal 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 inclus 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.

Article 33 Avis d'inscription au propriétaire

Selon l'article 145.41.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1, 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.

Article 34 Liste des bâtiments visés par un avis de détérioration

Selon l'article 145.41.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1, 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.

Article 35 Acquisition d'un immeuble délabré par la Ville

Selon l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1, 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 9 de la *Loi concernant l'expropriation*, RLRQ c E-25.

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 2 Sanctions, contraventions et pénalités

Article 36 Délabrement d'un bâtiment autre qu'un immeuble patrimonial

Quiconque commet une infraction au présent règlement, notamment en détériorant ou en laissant se détériorer un bâtiment contrairement à une disposition du présent règlement, notamment par manque d'entretien, par négligence, par un usage abusif ou par une manœuvre de dégradation, est passible d'une amende d'au moins 1 000 $ et d'au plus 250 000 $, pour une personne physique, et d'au moins 2 000 $ et d'au plus 250 000 $ pour une personne morale.

En cas de récidive, les sommes des amendes doivent être doublées. Si, conformément aux dispositions du présent règlement, 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.

Article 37 Délabrement d'un immeuble patrimonial

Quiconque commet une infraction au présent règlement à l'égard d'un bâtiment constituant tout ou partie d'un immeuble patrimonial, notamment en le détériorant ou en le laissant se détériorer, notamment par manque d'entretien, par négligence, par un usage abusif ou par une manœuvre de dégradation, est passible d'une amende d'au moins 2 000 $ et d'au plus 250 000 $, pour une personne physique, et d'au moins 10 000 $ et d'au plus 250 000 $ pour une personne morale

En cas de récidive, les sommes des amendes doivent être doublées. Si, conformément aux dispositions du présent règlement, un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier préalablement à l'acquisition de l'immeuble par un nouveau propriétaire, l'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard au changement de propriétaire.

Article 38 Détermination de la peine

Selon l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1, le juge tient notamment compte des facteurs aggravants suivants dans la détermination de la peine relative à une infraction :

1) Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;

2) La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;

3) L'intensité des nuisances subies par le voisinage;

4) Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux décrits dans un avis visé au présent règlement ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;

5) Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;

6) Le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;

7) Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

Article 39 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.

Chapitre 5 Dispositions finales

Section 1 Dispositions finales

Article 40 Contravention et sanction

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet l'infraction prévue à l'article 165 (article nommé : Sanctions générales) du *Règlement numéro 0355-000 sur les permis et certificats* et est passible des peines qui y sont prévues. Chaque contravention à une disposition du présent règlement constitue une infraction distincte.

Article 41 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le Maire,

MARC BOURCIER

La Greffière de la Ville,

MARIE-JOSÉE LAROCQUE, MAP, OMA