

RÈGLEMENT RV-1727

SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

LE CONSEIL DÉCRÈTE :

SECTION I **DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET INTERPRÉTATIVES**

Objectif.

1. Le règlement a pour objectif d'assurer un contrôle des situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments, notamment ceux comportant des logements. Il vise à empêcher le déperissement des bâtiments, à protéger ceux-ci contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure.

Champ d'application.

2. Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), le règlement établit les normes et prescrit les mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments. Il contient des normes s'appliquant spécifiquement aux bâtiments destinés à l'habitation afin qu'ils soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.

Il prévoit enfin des pouvoirs d'inspection ainsi qu'un régime de sanctions à défaut de s'y conformer.

Le règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville de Boisbriand.

Définitions.

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

1° « bâtiment » : construction ayant un toit supporté ou appuyé par des murs ou par des colonnes et destiné à abriter des personnes, des animaux ou des choses;

2° « conseil » : le conseil municipal de la Ville de Boisbriand;

3° « détérioration » : se dit d'une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue, que ce soit par vétusté ou pour toute autre cause;

4° « en bon état » : se dit d'une chose bien conservée et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue;

5° « encombrement » : se dit d'une chose ou d'un lieu surchargé, rempli d'objets accumulés, de telle sorte que l'utilisation du lieu en est rendue difficile, voire impossible;

6° « immeuble » : bâtiment, construction ou ouvrage à caractère permanent érigé sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante;

7° « immeuble patrimonial » : tout immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la Ville ou par la Municipalité régionale de comté (ci-après « MRC ») Thérèse-De Blainville ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la Ville ou de la MRC;

8° « intégrité architecturale » : toute partie d'un bâtiment, une saillie, un élément décoratif, le matériau de parement extérieur, incluant la peinture et la teinture, les gouttières, les ouvertures, etc., qui est propre au style architectural du bâtiment;

9° « logement » : une ou plusieurs pièces contenant des installations d'hygiène, de chauffage et de cuisson et servant de domicile à une ou plusieurs personnes;

10° « propriétaire » : en plus du propriétaire en titre, comprend l'occupant, l'usager, le locataire, l'emphytéote, les personnes à charge ou tout usufruitier, l'un n'excluant pas nécessairement les autres;

11° « salubrité » : caractère d'un bâtiment, d'une partie d'un bâtiment ou d'un logement qui est, par la qualité de son état et de son environnement, favorable 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;

12° « vétusté » : état de détérioration produit par le temps et l'usure normale.

Immeubles assujettis.

4. Le règlement vise tout bâtiment principal ou accessoire ainsi que tout logement sur le territoire de la Ville, à l'exclusion des immeubles qui sont 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, chapitre A-2.1), à l'égard desquels aucun avis de détérioration ne peut être inscrit.

SECTION II

POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Administration.

5. L'autorité compétente est chargée de l'administration et de l'application du règlement. Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus.

Visite.

6. L'autorité compétente est autorisée à visiter et à inspecter, à toute heure raisonnable, tout immeuble ou logement, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, afin de vérifier si le présent règlement est respecté. Tout propriétaire doit le laisser y pénétrer. À cette fin, elle peut être accompagnée de toute personne dont elle requiert l'expertise ou l'assistance.

L'autorité compétente peut être accompagnée de l'assistance de la police lorsque des conditions particulières ou l'urgence de la situation le requiert. Si une contravention est constatée, tout agent ou

représentant du service de police, pour faire appliquer le règlement, peut alors exiger d'un contrevenant qu'il s'identifie, en fournissant ses nom et adresse et qu'il en fournisse la preuve.

Inspection.

7. Tout propriétaire doit permettre à l'autorité compétente d'avoir accès à l'immeuble ou au logement 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, livres et registres relatifs aux matières visées par le règlement qu'elle requiert.

Sur demande, l'autorité compétente doit donner son identité, exhiber le certificat délivré par la municipalité attestant sa qualité et fournir le motif de sa visite.

Essais, analyses et vérifications.

8. L'autorité compétente peut faire ou exiger que soient effectués des essais, des analyses ou des vérifications, prendre des photographies ou des enregistrements, ou faire des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier la conformité du bâtiment avec le règlement.

Ces mesures peuvent notamment avoir pour objectif de vérifier la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation, de déterminer la qualité de l'air ou de calculer le taux d'humidité.

L'autorité compétente peut prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyses et même, si cela s'avère nécessaire, démanteler des constructions pour y prélever de tels échantillons.

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'essais, d'analyses, de tests ou de vérifications d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau ou de la qualité de l'air afin de s'assurer de sa conformité et exiger du propriétaire qu'il fournisse une attestation de conformité, de sécurité et de bon fonctionnement par une personne spécialisée dans le domaine.

Tous les frais engendrés par le présent article sont à la charge du propriétaire.

Avis de non-conformité.

9. L'autorité compétente peut transmettre un avis de non-conformité au propriétaire d'un bâtiment en cas de contravention au règlement.

La personne qui reçoit un avis de non-conformité doit effectuer ou faire effectuer les travaux, essais, analyses ou vérifications requises dans les délais accordés par l'autorité compétente dans l'avis de non-conformité.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

Installation d'un appareil de mesure et expertises.

10. À la suite d'une intervention effectuée en vertu du présent règlement, l'autorité compétente peut installer ou peut faire installer un appareil de mesure ou ordonner au propriétaire de l'installer ou de le faire installer et de lui transmettre les données recueillies.

Intervention de spécialistes.

11. L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'une intervention d'extermination dans un bâtiment dans lequel la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de tout autre animal nuisible est constatée.

Elle peut également exiger la réalisation d'une intervention de spécialistes pour éradiquer la présence de moisissure, d'humidité excessive, d'air vicié ou de conditions qui en favorise leur prolifération et exiger la preuve de leur éradication.

Le propriétaire à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer et doit procéder avec célérité à l'exécution des tâches requises afin de faciliter le travail du spécialiste.

Santé publique.

12. L'autorité compétente peut informer un établissement de santé et de services sociaux ou tout autre autorité en matière de santé publique lorsqu'elle estime qu'une situation psychosociale ou qu'un trouble d'accumulation excessive d'une personne fait en sorte qu'elle n'est pas en mesure de comprendre qu'une cause d'insalubrité, identifiée dans un bâtiment qu'elle occupe, est susceptible de nuire à sa santé ou à sa sécurité si elle refuse d'évacuer.

Elle peut également informer un établissement de santé et de services sociaux ou tout autre autorité en matière de santé publique afin d'établir un plan d'action concerté pour prendre en charge une situation d'insalubrité.

Danger pour la sécurité.

13. Lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte qu'un bâtiment présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes, l'autorité compétente peut transmettre un avis visant à empêcher l'accès au bâtiment au propriétaire, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

Cessation de travaux, d'occupation ou d'infraction.

14. L'autorité compétente peut faire cesser des travaux ou l'occupation de tout bâtiment ou de tout logement lorsqu'elle constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au règlement.

Elle peut également exiger de rectifier toute situation constituant une infraction au règlement, ainsi qu'exiger de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction.

Intervention de la Ville.

15. En cas de défaut du propriétaire de se conformer à l'une des dispositions du règlement, l'autorité compétente peut, avec l'autorisation de la Cour supérieure, en sus de tout autre recours prévu par la loi, exécuter ou faire exécuter aux frais du propriétaire toute intervention visant à rendre le bâtiment visé conforme au règlement.

SECTION III

DEVOIRS ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE

Devoirs et obligations.

16. Le propriétaire de tout bâtiment ou de tout logement doit veiller à la propreté de son immeuble et au respect des différents devoirs et obligations contenus au présent règlement.

Il doit prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation qui contrevient au règlement. Il doit s'abstenir d'insulter, de molester, d'intimider ou de menacer l'autorité compétente, collaborer avec cette dernière et ne pas nuire à l'exercice des fonctions de ses fonctions de quelque manière que ce soit.

Responsabilités.

17. Le propriétaire doit, en tout temps, faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien et de réparation requis, dans les meilleurs délais, afin de conserver et de maintenir tout bâtiment ou tout logement en bon état.

Tout bâtiment, toute partie d'un bâtiment ou tout logement évacué en raison de son état de détérioration doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès, à en prévenir tout accident et à en assurer la santé et la sécurité du public.

Lorsqu'un bâtiment ou un logement présente une condition dangereuse en raison de travaux, d'un incendie, d'un manque de solidité ou pour toute autre cause, le propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment ou de ce logement, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse, à la condition de respecter l'ensemble de la réglementation en vigueur.

SECTION IV OCCUPATION

Alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées.

18. Tout logement doit être pourvu d'un réseau de plomberie d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement.

Tout logement doit être pourvu d'appareils sanitaires raccordés au réseau de plomberie d'alimentation en eau potable pour leur alimentation et raccordés au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées pour leur évacuation.

Tout logement doit être pourvu d'au moins un évier et un lavabo et d'au moins une baignoire ou douche raccordés au réseau de plomberie d'alimentation en eau potable pour leur alimentation en eau froide et en eau chaude, de façon suffisante, et raccordés au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées pour leur évacuation. L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 50 degrés Celsius.

Chauffage.

19. Tout logement doit être pourvu d'une installation fixe et permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

L'installation fixe et permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 20 degrés Celsius à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bain, les salles d'eau et

toilettes, et une température d'au moins 15 degrés Celsius dans tous les espaces contigus à une pièce habitable ou dans tout logement inhabité.

Tout logement vacant et tout espace non habitable doit être muni d'une installation fixe et permanente de chauffage qui maintient une température minimale d'au moins 15 degrés Celsius.

La température à l'intérieur d'un logement ou d'un espace non habitable se mesure au centre de chaque pièce à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

Salle de bain.

20. Tout logement doit comprendre au moins une pièce fermée munie d'une toilette, d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo, en bon état de fonctionnement.

Dans le cas d'une maison de chambres, cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre. Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

Ventilation mécanique.

21. Dans tout bâtiment, toute salle de bain ou toute pièce où se trouve une toilette doit être munie d'une installation de ventilation mécanique, en bon état de fonctionnement, expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier.

Infiltration d'air.

22. L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur et le mur ou entre une fenêtre et le mur doit être scellé.

L'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

Doublage des fenêtres et des moustiquaires.

23. Dans tout logement, si le châssis d'une fenêtre est muni de verre simple, celui-ci doit être pourvu de fenêtres doubles du 1^{er} novembre au 30 avril de chaque année. Des moustiquaires doivent être installés à la grandeur de la partie ouvrante d'une fenêtre ou d'une porte-patio du 1^{er} mai au 1^{er} novembre de chaque année.

Entretien des ouvertures.

24. Dans tout logement, les portes, les fenêtres et les moustiquaires ainsi que leur cadre doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont détériorés.

Espace pour la préparation des repas.

25. Tout logement doit comprendre un évier en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte, en bon état de fonctionnement, raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur.

Il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à un réseau d'alimentation électrique de 220 volts ou à un réseau d'alimentation au gaz naturel.

Éclairage.

26. Tout logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées communes avec une intensité moyenne de 50 lux.

SECTION V

SALUBRITÉ

État d'un bâtiment ou d'un logement.

27. L'état d'un bâtiment ou d'un logement doit assurer la santé et la sécurité des résidents et du public de par l'utilisation qui en est faite ou en raison de l'état dans lequel il se trouve.

Interdictions.

28. Constituent notamment des causes d'insalubrité, sont prohibés et doivent être supprimés, les éléments suivants :

1° la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'une chambre, d'une maison de chambres, d'un balcon, d'un perron, d'une galerie, d'un escalier, d'une rampe d'accès, d'un bâtiment accessoire ou d'un abri d'auto;

2° la présence d'animaux en surnombre, soit en nombre supérieur au nombre prévu et permis au Règlement RV-1355-2 sur la qualité de vie et au Règlement RV-1441 sur le zonage, ou la présence d'animaux morts;

3° la présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;

4° l'accumulation ou le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ou organiques ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;

5° l'encombrement d'un moyen d'évacuation;

6° l'accumulation ou le dépôt de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie;

7° la présence d'un obstacle empêchant la fermeture ou l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu ou dans une issue de secours;

8° la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;

9° la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation des matériaux de structure, d'isolation ou de finis;

10° la présence de moisissures ainsi que de conditions qui en favorisent leur prolifération;

11° l'amas de débris, de matériaux, de matières gâtées ou putrides, d'excréments ou autre état de malpropreté;

12° la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ainsi que de conditions qui en favorisent leur prolifération;

13° la présence de tout contaminant ou produit dangereux, autre que les produits d'entretien domestiques couramment vendus.

Punaises de lit.

29. Lorsque des punaises de lit sont constatées dans un logement, le propriétaire du bâtiment ou du logement doit mandater un professionnel pour réaliser l'extermination dans les 10 jours suivant leur découverte.

Avis écrit.

30. Lorsque l'autorité compétente constate une cause d'insalubrité, elle fait parvenir un avis écrit de correction au propriétaire du bâtiment ou du logement lui enjoignant dans un délai qu'elle détermine de la faire disparaître ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se reproduise.

SECTION VI

ENTRETIEN

Maintien en bon état d'un bâtiment.

31. Tout bâtiment doit être entretenu et maintenu en bon état afin qu'il ne soit pas laissé dans un état apparent d'abandon ou de délabrement.

Toutes les parties constituant d'un bâtiment, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation et le revêtement extérieur, les balcons, les escaliers, etc., doivent être entretenues et maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives ou mortes, aux charges sur la toiture, aux charges dues à la pression du vent, au poids de la neige, à la force du vent et aux autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Infiltration d'eau et incendie.

32. Tout élément de structure ou d'isolation ou de finis affectés par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

Enveloppe extérieure.

33. Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent :

1° être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion de volatiles, de vermines, de rongeurs, d'insectes ou de tous autres animaux nuisibles;

2° être résistants et stables de manière à prévenir que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues, que des solives soient affaissées ou que des matériaux soient fissurés;

3° être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation;

4° être étanches et libres de toute accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation de la structure ou du revêtement de finis.

Un revêtement qui s'effrite, se détériore ou menace de se détacher ou de s'écrouler doit être réparé, remplacé, repeint ou traité.

Fondation.

34. Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être maintenues en tout temps dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité.

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à conserver un aspect de propreté et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion de volatiles, de vermines, de rongeurs, d'insectes ou de tous autres animaux nuisibles.

Toit.

35. Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent :

1° être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toutes courbes dans la structure du toit, d'assurer la parfaite étanchéité, l'aspect de propreté et d'y prévenir l'intrusion de volatiles, de vermines, de rongeurs, d'insectes ou de tous autres animaux nuisibles;

2° assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes;

3° capter, dans des gouttières, les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui est susceptible de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état.

Sont notamment, mais non limitativement, des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.

Portes et fenêtres.

36. Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin. Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

Les portes et fenêtres ainsi que leurs cadres doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à maintenir une apparence de propreté et un bon entretien ainsi que pour prévenir la dégradation. Tout vitrage de porte ou de fenêtre cassé doit être remplacé.

Toutes barricades aux portes, aux fenêtres ou à tous autres accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition, sont interdites.

Balcons, galeries, escaliers et autres constituantes.

37. Tout balcon, perron, galerie, escalier, garde-corps et rampe d'accès extérieur doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin afin de leur conserver un aspect de propreté. Ils doivent être entretenus de façon à en empêcher toute pourriture ou dégradation.

Ils doivent être en tout temps solidement fixés au sol ou à un mur. Ils doivent être libres d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à leur utilisation.

Murs et plafonds.

38. Les surfaces intérieures, telles la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie, doivent être entretenues et maintenues en bon état et être exemptes de trous, de fissures ou d'autres défauts.

Toute surface intérieure d'un logement doit être recouverte d'un matériau de finition. Les murs se trouvant autour d'une douche ou d'une baignoire doivent être protégés contre l'humidité, être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et doivent empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

Les matériaux de finition endommagés, qui s'effritent ou qui menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés.

Planchers.

39. Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées.

Le plancher d'une salle de bain ou d'une salle de toilette doit être protégé contre l'humidité, être recouvert d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenu en bon état pour empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

Le plancher d'une buanderie commune doit être protégé contre l'humidité, être recouvert d'un fini ou d'un revêtement étanche. Il doit aussi être nettoyé périodiquement afin de conserver la buanderie salubre.

Système mécanique, appareils et équipements.

40. Tout système mécanique, appareil ou équipement, tels la plomberie, appareil sanitaire, installation de chauffage ou appareil de chauffage, installation électrique ou d'éclairage, ascenseur et installation de ventilation, doivent être entretenus et maintenus en bon état.

Matières résiduelles.

41. Tout vide-ordure, contenant à déchets, à matières recyclables et à matières compostables ainsi que les locaux qui sont réservés à leur entreposage s'il y a lieu, doivent être maintenus en bon état et nettoyés périodiquement afin de conserver ces équipements et locaux salubres.

Vide sanitaire.

42. Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être gardé sec et aménagé de manière à prévenir et à éliminer l'infiltration d'eau.

Immeuble patrimonial.

43. Pour tout immeuble patrimonial, cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la Ville ou par la Municipalité régionale de comté (ci-après « MRC ») Thérèse-De Blainville ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la Ville ou de la MRC, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

SECTION VII

SÉCURITÉ

Résistance à l'effraction.

44. Toute porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment ou d'un logement doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Dans le cas d'un bâtiment comprenant deux logements et plus, toute porte d'entrée principale d'un logement doit comporter un judas, sauf si la porte est munie d'un vitrage transparent. Le présent alinéa ne s'applique pas dans le cas d'une résidence comprenant un logement intergénérationnel ou un logement accessoire.

Sécurisation d'un terrain.

45. La Ville peut faire clôturer aux frais du propriétaire un terrain qui présente un danger lorsque le propriétaire est introuvable, ou qu'il omet, néglige ou refuse de faire les travaux visant à éliminer ce danger, après en avoir reçu l'ordre de l'autorité compétente.

Évacuation d'un bâtiment ou d'un logement.

46. L'autorité compétente peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement. Cet avis est affiché sur la porte d'entrée principale du bâtiment ou du logement visé par l'ordonnance d'évacuation. Il est interdit de maculer, de modifier, de déchirer ou d'enlever un tel avis d'évacuation.

Tout bâtiment ou logement évacué, vacant ou laissé dans un état d'abandon doit être clos ou barricadé de façon à empêcher l'accès et prévenir tout accident.

La Ville peut aussi faire barricader les portes et les fenêtres d'un bâtiment qui présente un danger lorsque le propriétaire est introuvable, ou qu'il omet, néglige ou refuse de faire les travaux visant à éliminer ce danger après en avoir reçu l'ordre de l'autorité compétente.

L'autorité compétente peut exiger d'interrompre l'alimentation en eau et/ou en électricité de tout bâtiment ou logement évacué et fermé conformément au présent règlement, afin de prévenir tout risque de sinistre pouvant être causé par l'eau ou le feu.

Tout bâtiment ou logement évacué et fermé conformément au présent règlement ne peut être habité de nouveau avant que les travaux exigés pour le rendre conforme à la réglementation n'aient été complétés.

Tous les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture ont été ordonnées peuvent être transportés à un endroit déterminé par l'autorité compétente.

SECTION VIII

CAS DE VÉTUSTÉ OU DÉLABREMENT D'UN BÂTIMENT

Avis écrit.

47. En cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, celui-ci doit faire l'objet de travaux de réfection, de réparation ou d'entretien. Un avis écrit est transmis par l'autorité compétente au propriétaire du bâtiment lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et aux mesures prévues par le présent règlement ou de toute autre loi ou règlement applicable ainsi que le délai pour les effectuer.

L'autorité compétente peut, pour un motif raisonnable, modifier le délai fixé pourvu que la demande lui soit faite avant l'expiration de ce délai.

Dans le cas où le propriétaire omet, néglige ou refuse d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au 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° de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Avis de détérioration.

48. Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis écrit qui lui est transmis en vertu de l'article 47 du présent règlement, le conseil peut requérir l'inscription au 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 municipalité 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 règlement pris en vertu du premier alinéa de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

4° une 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, chapitre A-2.1).

Lorsqu'il est constaté 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 au 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 au registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été valablement effectués.

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 au registre foncier à l'égard de cet immeuble.

Liste des immeubles.

49. La Ville doit maintenir une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit au registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet.

La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit au registre foncier, la Ville doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

Acquisition d'un immeuble par la Ville.

50. 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, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (RLRQ, chapitre E-24), depuis au moins 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 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, chapitre C-19).

SECTION IX

DISPOSITIONS PÉNALES

Autorité compétente.

51. L'application du règlement est la responsabilité du directeur, du directeur adjoint, du chef de division – permis et inspections et de tout inspecteur municipal du Service d'urbanisme ainsi que du directeur, du directeur adjoint, du chef de division prévention/administration/projets spéciaux/enquêteur RCCI, du chef aux opérations/prévention, de tout inspecteur en prévention incendie ainsi que de tout agent en prévention incendie du Service de sécurité incendie.

Ils constituent l'autorité compétente aux termes du présent règlement.

Délivrance des constats d'infraction.

52. L'autorité compétente est autorisée à délivrer, au nom de la municipalité, des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement. Elle est également autorisée à intenter toute poursuite pénale devant la Cour municipale au nom de la municipalité pour toute infraction au règlement.

Personne physique.

53. Sous réserve de tous autres recours, quiconque contrevient à une disposition du règlement commet une infraction et est passible, lorsque le contrevenant est une personne physique :

- 1° pour une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$;
- 2° pour une première récidive, d'une amende minimale de 1 000 \$;
- 3° pour toute récidive additionnelle, d'une amende minimale de 2 000 \$.

Dans tous les cas, l'amende maximale est de 250 000 \$ et les frais d'administration s'ajoutent à l'amende.

Personne morale.

54. Sous réserve de tous autres recours, quiconque contrevient à une disposition du règlement commet une infraction et est passible, lorsque le contrevenant est une personne morale :

- 1° pour une première infraction, d'une amende minimale de 1 000 \$;
- 2° pour une première récidive, d'une amende minimale de 2 000 \$;
- 3° pour toute récidive additionnelle, d'une amende minimale de 4 000 \$.

Dans tous les cas, l'amende maximale est de 250 000 \$ et les frais d'administration s'ajoutent à l'amende.

Détermination du montant.

55. Le montant de l'amende doit être établi en fonction des facteurs aggravants suivants :

- 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 exigés par la Ville 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.

Païement de l'amende.

56. Le paiement de l'amende ne libère pas le contrevenant de se conformer aux dispositions du règlement.

Infraction continue ou intermittente.

57. Lorsque l'infraction a duré plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes qu'il y a de jours ou de fractions de jour qu'elle a duré.

Autres sanctions.

58. La municipalité peut exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus au règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

SECTION X

DISPOSITION FINALE

Règlement remplacé.

59. Le règlement remplace le Règlement RV-1524 sur la salubrité et l'entretien des logements.
