

VILLE DE REPENTIGNY

M.R.C. DE L'ASSOMPTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 685

Règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments

ATTENDU les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments par les articles 145.41 à 145.41.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

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

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

CHAPITRE I — DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

ARTICLE 1. OBJET DU RÈGLEMENT

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

Il prévoit également des normes concernant l'entretien des bâtiments dans le but d'en empêcher le dépérissement, de préserver l'intégrité de leurs parties constituantes, de les protéger contre les intempéries et d'assurer la préservation et la pérennité de ceux-ci.

ARTICLE 2. INTERPRÉTATION ET RENVOIS

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

9. Lorsqu'une norme prescrite par le présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.
10. Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celles du Chapitre 9 du *Règlement de construction numéro 439* de la Ville de Repentigny, les dispositions du présent règlement ont préséance.
11. Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique.
12. Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
13. L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.
14. Le mot « Ville » désigne la Ville de Repentigny.

ARTICLE 3. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

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

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

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

ARTICLE 4. DÉFINITIONS

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

Bâtiment : Désigne tout bâtiment principal et accessoire.

Enveloppe extérieure : Désigne une composante d'un bâtiment qui sépare l'intérieur de l'extérieur. Cette expression inclut notamment une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un parement, un linteau, une allège, un joint de mortier, un joint d'étanchéité, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.

Immeuble patrimonial : Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire patrimonial de la Municipalité régionale de comté de L'Assomption conformément au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

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

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

Pièce habitable : Comprend la cuisine, la salle à manger, la salle de séjour et la chambre.

CHAPITRE II — CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 5. TERRITOIRE VISÉ

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

ARTICLE 6. PERSONNES VISÉES

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

CHAPITRE III — POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

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

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

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

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

De plus, l'autorité compétente peut :

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

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

ARTICLE 8. AVIS DE RESTRICTION D'ACCÈS AU BÂTIMENT

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 au propriétaire, au locataire ou à l'occupant des lieux un avis visant à l'enjoindre à empêcher l'accès au bâtiment, 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.

Lorsque le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment refuse ou néglige de se conformer à un tel avis, ou est introuvable, l'autorité compétente peut faire effectuer les travaux requis aux frais du propriétaire.

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

CHAPITRE IV — ENTRETIEN

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 9. PRINCIPE GÉNÉRAL D'ENTRETIEN

En tout temps, un bâtiment et un logement doivent être maintenus dans un bon état d'entretien.

Toutes les parties constituant d'un bâtiment doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues et permettre de préserver l'intégrité structurale et constituante du bâtiment, sa résistance aux intempéries et empêcher son déperissement et sa dégradation.

Tous les travaux requis pour corriger une situation de mauvais entretien d'un bâtiment doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

ARTICLE 10. ENTRETIEN DÉFAILLANT D'UN BÂTIMENT

De façon non limitative, l'entretien d'un bâtiment est considéré défaillant lorsque l'une de ses composantes, telles que :

1. La toiture, la cheminée et leurs accessoires (solin, soffite, fascia, gouttière, descente pluviale, appareil de ventilation);
2. La fondation (structure, revêtement, joint de mortier);
3. Les murs (revêtement extérieur et intérieur);
4. Les portes, fenêtres, puits de lumière et leurs accessoires (seuil, cadrage, quincaillerie, coupe-froid, calfeutrage, joints d'étanchéité);
5. La galerie, le balcon, les escaliers et leurs composantes de sécurité (main courante, garde-corps, barrotins);

Est dans l'un ou l'autre des états suivants :

1. Endommagé, déformé, détérioré, brisé, fendillé, écaillé, fissuré, rouillé ou non protégé adéquatement;
2. Présente des risques d'infiltrations d'eau, d'air ou d'indésirables;
3. Affaissé;
4. Manquant;
5. Défaillant, mal fixé ou instable;
6. Affecté par la moisissure ou pourri;
7. Incapable de remplir la fonction pour laquelle la composante a été conçue.

Les autres dispositions du présent règlement ne doivent pas être interprétées comme limitant la portée et le caractère général du présent article.

ARTICLE 11. ENTRETIEN DES ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

Les éléments typiques de l'ossature (les poutres, les solives de plancher, le plancher brut ou faux plancher, les montants et les fermes) sont entretenus de manière à offrir la solidité nécessaire pour résister aux charges auxquelles ils peuvent être soumis.

ARTICLE 12. ENTRETIEN DES REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS

Les revêtements extérieurs, incluant tout élément de structure, ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être entretenus

afin de maintenir le bon état du bâtiment. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé.

Dans le cas d'un revêtement extérieur de maçonnerie, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état et bien maintenir la brique en place. Le mur ne doit pas présenter de fissures, d'effritement, de ventre de bœuf ni risquer de s'écrouler.

Tout revêtement de métal ou d'acier doit être protégé de manière à éviter la rouille. De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter le vacillement.

Tout revêtement enduit de stuc doit être maintenu en bon état de façon à assurer une apparence uniforme et à éviter les fissures et l'éclatement.

Tout revêtement de bois qui a été préalablement traité en usine ou ayant reçu une couche de peinture d'apprêt ou d'enduit doit être maintenue en bon état de manière à éviter la dégradation et l'écaillage.

ARTICLE 13. ENTRETIEN DES BALCONS ET DES ESCALIERS

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être entretenu et maintenu en bon état. La structure, le plancher, le garde-corps et la rampe doivent demeurer solides et bien fixés. Entre autres, la surface devrait favoriser l'égouttement de l'eau à l'opposé du bâtiment et l'ensemble structural devrait reposer sur des bases qui sont à l'abri de la pourriture et qui empêchent les mouvements dus au gel du sol lorsqu'ils sont attachés à une structure du bâtiment principal ou de toute structure reposant sur des fondations à l'abri du gel. Les revêtements doivent avoir une protection contre les intempéries.

Ils sont libres de tous encombrements et permettent l'accès aux fenêtres et aux sorties de secours.

ARTICLE 14. ENTRETIEN DES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ET DES OUVRAGES

Les éléments architecturaux doivent être recouverts du produit approprié pour préserver un bon état d'entretien.

Les gouttières et les tuyaux de descente doivent être entretenus de manière à diriger sans obstruction l'eau accumulée par la pluie, la glace et la neige loin des fondations d'un bâtiment. Ils sont solidement installés et maintenus en bon état.

Les cheminées doivent présenter une enveloppe en bon état et des solins fixés adéquatement dépourvus de rouille.

ARTICLE 15. ENTRETIEN DES FENÊTRES ET PORTES EXTÉRIEURES

Les fenêtres et portes extérieures doivent être entretenues de façon à prévenir toute infiltration d'air, de pluie ou de neige.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement afin d'assurer la ventilation naturelle.

Les fenêtres et les portes ainsi que leur cadre et châssis doivent être maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux.

ARTICLE 16. ENTRETIEN DE LA FONDATION

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

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'indésirables.

ARTICLE 17. ENTRETIEN DES PLANCHERS, MURS ET PLAFONDS

Les planchers, les murs intérieurs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et de manière à ne pas causer d'accident. La structure du plancher doit permettre de supporter la charge prévue.

ARTICLE 18. INFILTRATION D'EAU

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des 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 moisissure ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

ARTICLE 19. INTRUSION D'INDÉSIRABLES

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment doit être entretenue afin d'empêcher l'intrusion de tous types d'indésirables.

ARTICLE 20. BÂTIMENT NON VACANT BARRICADÉ TEMPORAIREMENT

Toute barricade aux ouvertures d'un bâtiment non vacant est interdite, sauf si le bâtiment a été endommagé par un événement fortuit, tel un incendie ou s'il présente un danger pour la sécurité du public.

Lorsqu'un bâtiment est ainsi 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 d'un ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures du bâtiment. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

L'ouvrage doit être fait de matériaux solides, 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.

La date de référence pour déterminer si un bâtiment est vacant ou non aux fins du présent article est le jour précédent le sinistre ou l'événement ayant entraîné la nécessité d'en barricader une ou des ouvertures.

SECTION II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

ARTICLE 21. SÉCURISATION DES BÂTIMENTS VACANTS

1. Un bâtiment vacant doit être fermé de façon à en empêcher l'intrusion par l'une ou l'autre de ses ouvertures.
2. Un bâtiment barricadé doit respecter les exigences suivantes :
 - a) Seuls les panneaux de contreplaqué d'une épaisseur minimale de 15 millimètres sont autorisés;
 - b) Les panneaux de contreplaqué doivent être fixés solidement à l'enveloppe extérieure du bâtiment;
 - c) Les panneaux de contreplaqué fermant une porte ou une fenêtre ne doivent pas déborder les montants de leur cadre;
 - d) Des panneaux de contreplaqué fixés sur la maçonnerie doivent être fixés dans les joints de mortier. Tout joint de mortier endommagé doit être restauré suite au retrait des panneaux.
3. Les ouvertures du système d'évacuation des eaux usées d'un bâtiment vacant doivent être fermées de manière à empêcher l'intrusion de vermine.
4. Lorsqu'un bâtiment principal est inoccupé pour une période inférieure à douze (12) mois, son alimentation en eau doit être coupée par la fermeture du robinet d'arrêt principal du tuyau de distribution d'eau à l'intérieur du bâtiment. Lorsqu'il est inoccupé pour une période de douze (12) mois ou plus, ou qu'il est désaffecté, le propriétaire doit requérir auprès de la Ville la fermeture du robinet d'arrêt du branchement public d'aqueduc.
5. Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance suffisante, telle qu'une inspection régulière des lieux afin d'éviter l'intrusion ou le dépérissement du bâtiment.

6. L'accès à un bâtiment vacant doit être libre d'obstacle et accessible directement de la voie publique en tout temps.
7. Tout bâtiment vacant doit être équipé d'un éclairage extérieur en bon état de fonctionnement qui permet de maintenir un faisceau standard de lumière orienté vers le sol dans un rayon de 2,5 mètres autour des accès du bâtiment. L'éclairage extérieur doit être maintenu allumé en tout temps du crépuscule jusqu'à l'aube.
8. 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.

ARTICLE 22. DÉLAI DE FERMETURE TEMPORAIRE

La fermeture d'une ouverture conformément au paragraphe 2 de l'article 21 ne peut être maintenue au-delà d'un délai raisonnable pour procéder notamment à la réfection, à la restauration ou à la réparation du bâtiment vacant.

Sera considérée comme déraisonnable et comme constituant une infraction au présent règlement toute fermeture d'une ouverture pour une période excédant une (1) année sans que des travaux de réfection, de restauration ou de réparation du bâtiment ne soient débutés.

Le délai d'une (1) année prévu au paragraphe précédent se termine à la plus éloignée des dates suivantes, soit :

1. Une année calculée à partir de la date d'adoption du présent règlement; ou
2. Une année calculée à partir de la date de la fermeture d'une ou des ouvertures du bâtiment; ou
3. Pour les bâtiments assujettis au *Règlement de contrôle intérimaire numéro 614* adopté le 5 septembre 2023 par le conseil municipal de la Ville de Repentigny, une année calculée à partir de la date où cesse d'être en vigueur ce règlement.

CHAPITRE V — L'ENREGISTREMENT D'UN BÂTIMENT VACANT

ARTICLE 23. CHAMP D'APPLICATION

Ce chapitre s'applique à tous les bâtiments vacants, à l'exception des bâtiments suivants :

1. Les bâtiments en chantier dont les travaux font l'objet d'une autorisation délivrée en conformité à la loi ou aux règlements municipaux;
2. Les résidences inoccupées pour une période occasionnelle ou saisonnière en cas d'absence des propriétaires ou des personnes autorisées à accéder au bâtiment.

ARTICLE 24. PROCÉDURE D'ENREGISTREMENT

L'enregistrement d'un bâtiment vacant respecte la procédure suivante :

1. Tout bâtiment vacant doit être enregistré auprès de la Ville de Repentigny;
2. La demande d'enregistrement et les documents suivants doivent être transmis à l'autorité compétente :
 - a) Le formulaire fourni à cet effet par l'autorité compétente dûment complété et signé par le propriétaire ou son mandataire;
 - b) La procuration du propriétaire dans le cas où l'enregistrement est effectué par son mandataire;

3. L'autorité compétente remet au propriétaire du bâtiment un certificat d'enregistrement suite à la réception des documents conformément au paragraphe 2;
4. Le certificat d'enregistrement doit être affiché sur le bâtiment bien en vue de la voie publique et être conservé en bon état.

Le renouvellement d'un enregistrement respecte la procédure suivante :

1. L'enregistrement d'un bâtiment vacant enregistré doit être renouvelé chaque année conformément au présent règlement. Le renouvellement de l'enregistrement doit être effectué au plus tard à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la date d'anniversaire de l'enregistrement ou du dernier renouvellement.

La révocation de l'enregistrement respecte la procédure suivante :

1. En cas de reprise de l'occupation ou en cas de démolition d'un bâtiment enregistré, le propriétaire doit demander la révocation de l'enregistrement.

La demande de révocation doit se faire dans un délai raisonnable suivant la reprise de l'occupation du bâtiment ou de sa démolition;

2. Pour demander la révocation d'un enregistrement, le formulaire fourni à cet effet par l'autorité compétente dûment complété et signé par le propriétaire ou son mandataire doit être transmis à l'autorité compétente;
3. Le certificat d'enregistrement doit être enlevé du bâtiment concerné dans un délai raisonnable après la révocation de l'enregistrement d'un bâtiment.

Quiconque fait de fausses représentations ou déclarations à l'occasion d'une demande prévue au présent chapitre contrevient au présent règlement.

CHAPITRE VI — OCCUPATION RÉSIDENTIELLE

ARTICLE 25. PRINCIPE GÉNÉRAL D'OCCUPATION

Un bâtiment contenant un ou des logements doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et d'installations de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement de façon à pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

ARTICLE 26. ÉQUIPEMENTS SANITAIRES DE BASE

Un logement doit être pourvu d'au moins :

1. Un évier de cuisine;
2. Un lavabo;
3. Une toilette;
4. Une baignoire ou une douche.

Dans le cas d'un bâtiment comportant des chambres offertes en location, un lavabo, une toilette et une baignoire ou une douche sont requises par groupe d'un maximum de cinq (5) chambres.

Ces appareils doivent respecter les dispositions suivantes :

1. Les appareils sanitaires à usage privé ne sont pas pris en compte dans le calcul du nombre d'appareils sanitaires à usage commun exigé;
2. Un appareil sanitaire à usage privé doit être situé dans un espace fermé;

3. Les appareils sanitaires à usage commun doivent être situés dans une pièce fermée et être facilement accessibles à partir des chambres desservies, au maximum à un étage supérieur ou inférieur de celles-ci.

Tous les équipements sanitaires doivent être raccordés directement au système de plomberie et être en bon état de fonctionnement.

Un évier de cuisine, un lavabo, une baignoire et une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude. La température de l'eau chaude doit être d'au moins 45 °C.

Malgré l'alinéa précédent, la température maximale de sortie de l'eau des robinets qui alimentent les douches et les baignoires d'une résidence pour aînés au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ, chapitre S-4.2) doit être conforme aux exigences du Chapitre I Plomberie du *Code de sécurité du Québec* (RLRQ, chapitre B-1.1, r.3).

ARTICLE 27. INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui permet à l'occupant de maintenir, dans les pièces habitables, une température minimale de 20 °C.

Cette température doit pouvoir être maintenue jusqu'à une température extérieure de — 23 °C. La température à l'intérieur doit être mesurée au centre de chaque pièce habitable, à un mètre du sol.

Un logement vacant, un espace non habitable et un espace commun doivent être munis d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15 °C.

ARTICLE 28. INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Un logement doit être muni d'une installation permanente d'éclairage dans les emplacements suivants :

1. Cuisine;
2. Salle de bain;
3. Chambre;
4. Espace commun intérieur;
5. Escaliers intérieur et extérieur;
6. Entrée extérieure.

ARTICLE 29. VENTILATION

Une cuisine doit être ventilée au moyen d'une installation de ventilation mécanique.

Une pièce comportant une baignoire ou une douche doit être ventilée au moyen d'une installation de ventilation mécanique ou par une fenêtre dont l'ouverture est d'au moins 0,09 m².

ARTICLE 30. SYSTÈME DE VERROUILLAGE DES PORTES

Une porte d'entrée d'un logement doit être munie d'un dispositif permettant de la verrouiller tant de l'intérieur que de l'extérieur.

CHAPITRE VII — SANCTIONS ET RECOURS

ARTICLE 31. AVIS D'INFRACTION ET AVIS DE TRAVAUX

L'autorité compétente peut transmettre un avis d'infraction au propriétaire, au locataire ou à l'occupant d'un bâtiment lorsqu'il déroge aux dispositions du présent règlement et exiger qu'il s'y conforme.

En cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, l'autorité compétente peut exiger des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

Pour ce faire, elle transmet au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et aux mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, elle peut accorder tout délai additionnel.

ARTICLE 32. RECOURS À LA COUR SUPÉRIEURE

Lorsque le propriétaire omet d'effectuer les travaux conformément à l'avis de travaux transmis en vertu de l'article 31, 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 du Québec*. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

ARTICLE 33. PUBLICATION D'UN AVIS DE DÉTÉRIORATION

Lorsque le propriétaire ne se conforme pas à l'avis de travaux transmis en vertu de l'article 31, le conseil municipal peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration, conformément à l'article 145.41.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

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).

Lorsque la Ville constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil municipal requiert l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation dans les 60 jours de la constatation. Cet avis contient les renseignements et le numéro d'inscription sur le registre foncier de l'avis de détérioration, ainsi qu'une mention que les travaux décrits ont été effectués.

La Ville notifie 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 dans les 20 jours.

La Ville tient et publie sur son site Internet une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier, comprenant tous les renseignements inscrits à l'avis de détérioration. La Ville retire de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier de l'immeuble en question.

ARTICLE 34. ACQUISITION D'UN IMMEUBLE

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 un (1) 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 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, c. C-19).

CHAPITRE VIII — DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 35. Sous réserve des articles 36 et 37, quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, pour chaque infraction distincte :

1. S'il s'agit d'une personne physique :
 - a) d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
 - b) d'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
2. S'il s'agit d'une personne morale :
 - a) d'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
 - b) d'une amende d'au moins 8 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive.

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier conformément à l'article 33 du présent règlement, préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

Dans la détermination de l'amende à être imposée relativement à une infraction, l'autorité compétente peut tenir compte 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 décrits dans un avis exigeant des travaux 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.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel perdure cette infraction.

ARTICLE 36. Malgré le premier alinéa de l'article 35, quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions de l'article 21 ou du chapitre V du présent règlement, commet une infraction et est passible, pour chaque infraction distincte :

1. S'il s'agit d'une personne physique :
 - a) d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ pour une première infraction;
 - b) d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 10 000 \$ pour une récidive;
2. S'il s'agit d'une personne morale :
 - a) d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 4 000 \$ pour une première infraction;
 - b) d'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 20 000 \$ pour une récidive.

ARTICLE 37. Malgré l'article 35, quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions de l'article 22 du présent règlement, commet une infraction et est passible, pour chaque jour d'infraction :

1. S'il s'agit d'une personne physique, d'une amende de 200 \$ pour chaque jour d'infraction;
2. S'il s'agit d'une personne morale, d'une amende de 400 \$ pour chaque jour d'infraction.

ARTICLE 38. RECOURS CIVILS

Une poursuite pénale contre un contrevenant est sans préjudice ni limitation à tout autre recours que peut tenter la Ville contre celui-ci, y compris les recours civils devant tout tribunal.

CHAPITRE IX — DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 39. ABROGATION

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

ARTICLE 40. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Nicolas Dufour

Nicolas Dufour
Maire

Marc Giard

M^e Marc Giard, OMA, avocat
Greffier

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