



**RÈGLEMENT RÉGISSANT LA SALUBRITÉ, L'OCCUPATION
ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**
NUMÉRO 479

Codification administrative préparée par :

Cloé Deschênes, urbaniste

Le présent Règlement sur la démolition a été réalisé par :

Cloé Deschênes, urbaniste et chef de division du service de l'urbanisme

À jour le : 17 décembre 2025

Modifications incluses dans ce document :

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments » et porte le numéro 479.

2. Portée du règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

3. Territoire assujetti

Le règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments situés sur le territoire de la Ville d'Otterburn Park.

4. Domaine d'application

Le présent règlement vise à assurer la sécurité et à contrôler les situations de vétusté et de déclinement des bâtiments situés sur le territoire de la Ville d'Otterburn Park, soit par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.

Il vise aussi à éliminer les dommages générés par de tels bâtiments mal entretenus, en prescrivant des normes et des mesures relatives à la salubrité, l'occupation et l'entretien de ceux-ci. Il vise également à protéger les bâtiments contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure. En outre, il a pour objectif de veiller à la préservation et à la pérennité des immeubles patrimoniaux.

5. Définition

Exception faite des définitions ci-dessous, tous les mots utilisés dans le cadre du présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 1 du Règlement de zonage en vigueur dans la Ville d'Otterburn Park.

« Autorité compétente » : Toute personne désignée par le conseil municipal ou tous représentant autorisé de la Régie intermunicipale de sécurité incendie de la Vallée-du-Richelieu dans les cas nécessaire.

« Bâtiment » : Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des choses ou des animaux. Comprend tout bâtiment principal et tout bâtiment accessoire.

« Détérioré » : Se dit d'une chose mal conservée et en condition.

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

« Salubrité » : Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état, de son environnement et de son entretien, favorable à la santé et à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état dans lequel il se trouve.

« Sol dégagé » : Ensemble du terrain où se situait l'immeuble démolî.

« Vétusté » : État de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage de la chose à laquelle elle est destinée ou conçue.

6. Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, titre par titre, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe ou alinéa par alinéa, de manière à ce que si un titre, un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer en y apportant les ajustements nécessaires.

7. Application en continu

Les dispositions du présent règlement ont un caractère de permanence et s'appliquent en tout temps, peu importe l'âge du bâtiment ou encore qu'il soit habité ou non.

SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. Structure du règlement

Le mode de division suivant s'applique à ce règlement:

CHAPITRE 1 TEXTE 1	CHAPITRE
SECTION 1 TEXTE 2	SECTION
1. <u>Texte 3</u>	ARTICLE
Texte 4	PARAGRAPHE
1° Texte 5	SOUS-
PARAGRAPHE	
a) Texte 6	ALINÉA
- Texte 7	SOUS-ALINÉA

9. Interprétation du texte

Les règles d'interprétation des textes du présent règlement s'appliquent comme suit :

- 1° Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement toute disposition est en vigueur à toute époque et dans toute circonstance;
- 2° Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, et ce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue, mais, s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- 5° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

10. Incompatibilité entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement, à ceux auxquels ils se réfèrent et à leurs modifications, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou que l'une de ses dispositions 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 doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

11. Renvois

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

12. Unité de mesure

Toute les dimensions et mesures employées dans ce règlement sont exprimées en unité de Système International (SI) (système métrique).

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 – DEVOIRS ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE ET DE L'OCCUPANT

13. Devoir du propriétaire, du locataire et de l'occupant

Le propriétaire, le locataire et l'occupant de tout bâtiment ou de tout logement doivent en tout temps veiller à la propreté de son immeuble et au respect des différents devoirs et obligations contenus au présent 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.

14. Responsabilités du propriétaire

Le propriétaire doit faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de conserver les bâtiments ou les logements en bon état.

Un bâtiment ou une partie de bâtiment évacué en vertu du présent règlement ou vacant, doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un incendie, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment ou ouvrage, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse conformément au Règlement de démolition en vigueur.

SECTION 2 – FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

15. Administration du règlement

L'autorité compétente exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par ce règlement, ainsi que par le Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

16. Visite des lieux

L'autorité compétente est autorisée à visiter et à examiner, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment pour constater si le présent règlement y est respecté. Sur demande, il doit s'identifier au moyen d'une carte d'identité, comportant sa photographie, qui lui est délivrée par la Ville ou par la régie.

Lors d'une visite effectuée en vertu du présent règlement, l'autorité compétente peut :

- 1° Faire des essais et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente;
- 2° Prélever, des échantillons de toute nature à des fins d'analyses;
- 3° Exiger la production des livres, des registres et des documents relatifs aux matières visées par le présent règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile;
- 4° Être accompagné si elle a des raisons de craindre d'être intimidée ou molestée dans l'exercice de ses fonctions;
- 5° Être accompagné de toute personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

17. Analyses et tests

L'autorité compétente peut, en application du règlement :

- 1° Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il fasse effectuer à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement par une personne spécialisée dans le domaine;

- 2^o Exiger l'installation d'un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment d'en installer un et de transmettre à l'officier les données recueillies, à la charge de celui-ci.

18. Services professionnels

L'autorité compétente peut, en application du règlement, exiger de tout propriétaire :

- 1^o Un rapport préparé par un professionnel habilité mandaté par la Ville et aux frais du demandeur, de même que la production de tout document s'y rapportant, lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte qu'un bâtiment semble représenter un risque pour la santé et la sécurité des personnes;
- 2^o Un rapport d'une personne spécialisée dans le domaine, lorsque la présence de rongeurs ou d'insectes, de moisissure, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci et d'exiger la preuve de leur éradication dans le bâtiment.

19. Cessation de l'occupation d'un bâtiment

L'autorité compétente peut, en application du règlement :

- 1^o Aviser un propriétaire, locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un bâtiment lorsqu'il constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, à ceux qu'il réfère et à leurs modifications, et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction;
- 2^o Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction du présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise.

20. Intervention de la Ville

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

Les frais encourus par la Ville, en application du présent article, constituent une créance prioritaire sur le bâtiment visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au *Code civil du Québec*.

Ces frais sont assimilés à une taxe municipale et recouvrable selon les lois en vigueur.

21. Avis de non-conformité

L'autorité compétente peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Elle doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Elle peut accorder tout délai additionnel.

L'autorité compétente peut, en application du règlement, intenter tout recours judiciaire nécessaires au nom de la Ville pour une contravention à ce règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications.

22. Avis de détérioration

L'autorité compétente peut recommander au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention au règlement dont, notamment, un avis de détérioration tel que prévu en conformité avec 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 de non-conformité qui lui est transmis en vertu du présent règlement, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

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

La Ville doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de détérioration, notifier 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.

23. Avis de régularisation

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

La Ville doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de régularisation, notifier 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.

24. Liste des immeubles visés par un avis de détérioration

La Ville tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier qu'elle publie 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 sur le registre foncier, la Ville doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

25. Acquisition d'un immeuble visé par un avis de détérioration

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^o 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 plus d'un an;
- 2^o Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- 3^o Il s'agit d'un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c.P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

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).

26. Avis ordonnant l'évacuation

L'autorité compétente peut, avec l'autorisation de la Cour supérieure, émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement.

Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par l'officier responsable, et ce aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS PÉNALES

27. Délivrance des constats d'infraction

L'autorité compétente est autorisée à délivrer, au nom de la Ville, 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 Ville pour toute infraction au règlement.

28. Personne physique

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^o Pour une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$;
- 2^o Pour une première récidive, d'une amende minimale de 1 000 \$;
- 3^o 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.

29. Personne morale

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^o Pour une première infraction, d'une amende minimale de 1 000 \$;
- 2^o Pour une première récidive, d'une amende minimale de 2 000 \$;
- 3^o 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.

30. Détermination du montant

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

- 1^o Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
- 2^o La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- 3^o L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
- 4^o 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^o Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;

- 6º 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;
- 7º Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

31. Infraction continue ou intermittente

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.

32. Paiement de l'amende

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

33. Changement de propriétaire

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration d'un immeuble a été inscrit sur le registre foncier conformément aux dispositions prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

34. Cessation d'une infraction

Dans le cas où un tribunal prononce une sentence quant à une infraction dont l'objet est contraire aux normes du présent règlement, il peut, en sus de l'amende et des frais prévus au présent règlement, ordonner que de telles infractions soient, dans le délai qu'il fixe, éliminées par le contrevenant et que, à défaut par le contrevenant de s'exécuter dans ledit délai, ladite infraction soit éliminée par des travaux appropriés exécutés par la Ville aux frais du contrevenant.

35. Entrave au droit de visite

Le propriétaire, locataire ou occupant de ces propriétés, bâtiments et édifices est obligé d'y laisser pénétrer l'autorité compétente à toute heure raisonnable. Le refus ou l'entrave à l'accès à la propriété rend le propriétaire ou l'occupant des lieux passible d'amendes prévues au présent règlement.

36. Autres recours

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

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ

37. Salubrité

L'état d'un bâtiment ou un logement ne doit pas 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.

Sont prohibés et doivent être supprimés tout élément d'insalubrité dont notamment :

- 1º La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon, d'un perron, d'une galerie, d'un escalier ou d'un bâtiment accessoire;
- 2º La présence d'animaux morts;
- 3º L'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;

- 4° Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
- 5° L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- 6° La présence d'un obstacle empêchant la fermeture ou l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu;
- 7° La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
- 8° L'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;
- 9° La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- 10° 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 qu'une condition qui favorise la prolifération de celles-ci;
- 11° Tout contaminant ou produit dangereux (autre que les produits d'entretien de maison régulièrement vendus) qui pourrait être relevé suite à une analyse demandée en vertu du présent règlement.

38. Ordonnance de faire disparaître une cause d'insalubrité

Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment est déclaré coupable d'une infraction prévue au présent règlement en lien avec l'insalubrité, un juge peut, en plus d'imposer une amende, ordonner à cette personne de faire disparaître la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.

À défaut par cette personne de s'exécuter dans ce délai, la cause d'insalubrité peut être enlevée par la Ville aux frais de cette personne.

Un préavis de la demande d'ordonnance doit être donné par le poursuivant à la personne que l'ordonnance pourrait obliger à enlever la cause d'insalubrité, sauf si ces parties sont en présence du juge.

39. Rapport d'extermination

Le propriétaire doit transmettre à l'autorité compétente une copie du rapport d'extermination réalisé par le professionnel dans les 30 jours suivant l'extermination. Le rapport doit contenir les informations suivantes :

- 1° Les noms, adresse, numéro de téléphone et numéro de permis du gestionnaire de l'extermination;
- 2° Le numéro de certificat d'exterminateur du technicien responsable des travaux sur les lieux;
- 3° L'adresse du logement où a eu lieu l'extermination;
- 4° Le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;
- 5° L'objet de l'extermination;
- 6° Le nom et le numéro d'homologation de Santé Canada des pesticides utilisés;
- 7° La quantité de pesticide utilisée.

L'opération d'extermination doit être renouvelée jusqu'à extermination totale des causes de prolifération de vermine, de rongeurs, d'insectes, de punaises de lit ou de tout autre

animal nuisible. Le rapport d'extermination doit porter la mention extermination définitive des causes.

Dans l'éventualité où l'opération d'extermination nécessite l'utilisation de pesticides sur une pelouse, une autorisation temporaire restreinte d'utilisation de pesticides sur une pelouse doit être obtenue et acquittée préalablement par le propriétaire, auprès de la Ville, conformément au Règlement sur l'usage de pesticides en vigueur.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL, D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE ET DE LEURS COMPOSANTES

40. Obligation d'entretien d'un bâtiment

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

Nul ne peut détériorer ou laisser se détériorer un bâtiment par manque d'entretien, usage abusif ou manœuvre de dégradation.

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

41. Revêtement extérieur

Les revêtements extérieurs ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts d'un produit approprié pour préserver un état et une apparence de propreté et de bon entretien. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé.

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

42. Portes, fenêtres et moustiquaires

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 leur cadre doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à maintenir une apparence de propreté et de bon entretien ainsi que pour prévenir la dégradation. Les moustiquaires ainsi que leur cadre doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont détériorés.

Toutes barricades aux portes, fenêtres et 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 auprès du Service de l'aménagement du territoire, est interdite.

43. Toit

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

- 1^o 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 d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes;
- 2^o Assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes;

3º 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 des composantes de la toiture les solins, les événets, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.

44. Entretien des balcons, galeries, perrons, patios, passerelles et escaliers extérieurs

Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'un perron, d'un patio, d'une passerelle, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur un bâtiment doivent :

1º Être maintenus en bonne condition, libre de trous, de fissures et d'autres défectuosités pouvant constituer un danger pour la sécurité. Selon la nature des matériaux, ils doivent être peinturés pour conserver un aspect de propreté;

2º Être libres de tous encombrements ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.

45. Cheminée

Les foyers et les cheminées ainsi que les conduits à fumée doivent être maintenus, en tout temps, en parfait état de fonctionnement afin de prévenir tout danger d'incendie et toute infiltration de gaz dans les bâtiments.

46. Fondations

Les fondations, ce qui inclut notamment toute et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en tout temps en état de prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

La partie des murs de fondation visibles de l'extérieur, ce qui inclut notamment leurs revêtements, doivent être maintenus en bon état et doivent conserver un aspect de propreté.

47. Entretien d'un équipement

Un système mécanique, un appareil ou un équipement tel la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

48. Murs et plafonds

Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures.

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

49. Entretien du plancher

Les planchers de tout bâtiment doivent être solides, sécuritaires et maintenus en bon état. Notamment, le plancher ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries qui constituent un danger d'accident.

Le plancher d'une buanderie commune et, dans un logement, le plancher d'une salle de bain et d'une salle de toilette ainsi que les murs autour de la douche ou de la baignoire doivent être protégés contre l'humidité. Ils doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

50. Vide sanitaire et cave

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

51. Immeuble patrimonial

Pour un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la Ville ou la MRC ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la Ville, 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.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION

Font partie intégrante de ce chapitre, le *Code de construction du Québec* en vigueur, ainsi que toutes modifications à celui-ci.

52. Salle de bain

Les occupants d'un logement doivent avoir accès à au moins une pièce fermée comprenant une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo.

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.

53. Ventilation

Dans un bâtiment, une salle de bain ou une salle de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturel doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier.

Une chambre doit être ventilée par circulation d'air naturel au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

54. Espace pour la préparation des repas

Chaque logement doit comprendre un évier en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation des repas et 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 raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air ou hotte à filtre à charbon. De plus, il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à une source d'alimentation au gaz naturel ou au propane.

55. Alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées

Un logement doit être pourvu d'un système 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.

56. Raccordement des appareils sanitaires

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement.

Un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude.

57. Système de chauffage et température minimale

Le bâtiment qui a été conçu pour être chauffé doit être maintenu à une température d'au moins 10 degrés Celsius, incluant tous les espaces contigus à une pièce habitable ou dans tout logement inhabité, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

58. Résistance à l'effraction

Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment ou d'un logement, ainsi qu'une porte de garage ou de hangar, 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.

Toute porte d'entrée principale d'un logement doit comporter un judas, sauf si la porte est munie d'un vitrage transparent ou s'il y a un panneau transparent.

59. Éclairage

Un 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 extérieures communes.

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS INACHEVÉES, INOCCUPÉES, DÉTRUITES, SINISTRÉS, ENDOMMAGÉES OU DÉLABRÉES

60. Généralité

Toute construction inoccupée, inachevée ou inutilisée doit être convenablement fermée ou barricadée.

61. Constructions inachevées

Le propriétaire, le créancier ou l'acquéreur d'une construction inachevée a l'obligation de procéder au parachèvement des travaux conformément aux délais et prescriptions prévus à cet effet au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

62. Constructions endommagées ou délabrées

Toute construction endommagée, délabrée ou partiellement détruite doit être réparée ou démolie et le terrain entièrement nettoyé. Toute fondation à ciel ouvert pour laquelle aucun permis de construction n'a été émis doit faire l'objet d'une demande de permis de construction ou de démolition dans les 3 mois suivant la destruction du bâtiment ou l'arrêt complet des travaux, conformément aux dispositions prévues à cet effet au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

63. Excavation ou fondation inachevée

Toute excavation et toute fondation non immédiatement utilisées d'une construction inachevée, démolie, incendiée ou déplacée doivent être entourées d'une clôture d'au moins 2 mètres de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public. Toutefois, lorsque ces fondations demeurent inutilisées pour une période de 12 mois ou plus, elles doivent être rasées et la cave doit être remplie.

64. Constructions détruites ou endommagées par suite d'un sinistre

Toute construction ayant été détruite ou endommagée par suite d'un sinistre, résultant d'un cas fortuit ou d'un acte volontaire, peut être reconstruite conformément aux dispositions du présent règlement et de tout autre règlement applicable en l'espèce. Une preuve attestant de la solidité et de la sécurité de la structure d'un bâtiment, détruit ou endommagé par suite d'un sinistre résultant d'un cas fortuit ou d'un acte volontaire, doit être fournie à l'autorité compétente, dans le cas où une demande de reconstruction lui est formulée, conformément aux dispositions prévues à cet effet au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

65. Infiltration d'eau et incendie

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 moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

66. Danger pour la sécurité

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.

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS ABROGATIVES ET FINALES

67. Entrée en vigueur

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