



RÈGLEMENT 125-2025

RÈGLEMENT 125-2025 - RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : Titre du règlement

Le présent Règlement porte le titre « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments » et le numéro 125-2025.

1.1.2 : Objet du règlement

Ce règlement prévoit des normes relatives à l'entretien de tous les bâtiments et autres constructions visant notamment à préserver l'intégrité de leurs parties constituantes, à les protéger contre les intempéries, à empêcher leur déperissement et à en assurer la sécurité.

Les normes qu'il contient visent également à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux et à ce que les bâtiments destinés à l'habitation soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.

Ce règlement vise en outre à favoriser l'occupation des bâtiments conçus à cette fin.

1.1.3 : Abrogation

Le présent règlement abroge le Règlement numéro R14-104 - *Règlement concernant la salubrité et l'entretien des logements* et ses modifications.

Les abrogations faites en vertu du présent règlement ne portent atteinte à aucune obligation existante, aucune procédure en cours, aucune peine en cours, ni aucun acte accompli, décidé, ordonné ou qui doit être fait en vertu de ce règlement et de ses modifications.

1.1.4 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Ville de Montréal-Est déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 : Dispositions interprétatives

1.2.1 : Interprétation des dispositions

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

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut;



À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

Les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titres concernés ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

1.2.2 : Terminologie et définitions

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués par la présente. Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à cette expression.

AUTORITÉ COMPÉTENTE :

Désigne la personne occupant la position, remplissant les fonctions ou agissant en qualité de directeur d'un des services de la municipalité, son représentant ou employé autorisé à agir en son nom en conformité avec les pouvoirs, ordres et devoirs particuliers qui lui ont été conférés, le directeur du service de Police et ses représentants ainsi que toute personne que le Conseil municipal a, par résolution mandatée afin d'appliquer en totalité ou en partie le présent règlement;

ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS:

Désigne des composantes extérieures d'un bâtiment. Cette expression inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, des escaliers, une gouttière, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement;

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 d'intérêt patrimonial, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement;

ESPACE HABITABLE :

Désigne un espace ou une pièce destinée à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour en excluant, notamment une salle de bains, une salle de toilettes, un espace de rangement, une penderie et une buanderie;

LOGEMENT :

Désigne une maison, appartement, ensemble de pièces ou une seule pièce où toute personne peut y tenir feu et lieu, peut y accéder directement et peut en jouir de façon exclusive.

Section 1.3 : Dispositions administratives



1.3.1 : Administration et application du règlement

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

1.3.2 : Pouvoirs de l'autorité compétente

Dans l'exercice de leurs fonctions, l'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable, visiter un terrain ou une construction, ainsi qu'une propriété mobilière ou immobilière, à l'intérieur et à l'extérieur, afin de s'assurer du respect de ce règlement.

Elle peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

- 1° prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
- 2° prélever, sans frais, 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 la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile;
- 5° exiger la production d'une analyse, effectuée par une personne compétente en la matière, attestant de la sécurité, du bon fonctionnement ou de la conformité à ce règlement d'une partie d'un bâtiment ou d'une construction;
- 6° être accompagné par un ou plusieurs policiers s'il a des raisons de craindre d'être molesté dans l'exercice de ses fonctions;
- 7° être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise;
- 8° émettre un avis de non-conformité ou de détérioration;

Le propriétaire ou l'occupant doit laisser pénétrer l'autorité compétente sur les lieux. Il est interdit d'entraver le travail de l'autorité compétente dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut les tromper ou tenter de les tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

Le propriétaire ou l'occupant doit donner suite aux demandes de l'autorité compétente formulées conformément à ce règlement.

CHAPITRE 2 :

Dispositions générales sur l'entretien des bâtiments

Section 2.1 : Dispositions relatives à tous les bâtiments

2.1.1 : Règles générales d'entretien

Les parties constitutives de tout bâtiment, qu'il soit principal ou accessoire, doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Les composantes suivantes, de tout ou d'une partie d'un bâtiment, doivent être en bon état :

- 1° l'enveloppe extérieure;
- 2° les éléments extérieurs;
- 3° les éléments de structure;
- 4° les composantes qui permettent l'accès;
- 5° le clapet anti-retour;



6° les installations de plomberie;

7° les installations de chauffage.

2.1.2 : Obligations d'entretien

Sans restreindre la généralité des éléments contenus à l'article 2.1.1 du présent règlement, les situations suivantes sont expressément prohibées et doivent être supprimées ou corrigées par le propriétaire du bâtiment ou de l'immeuble :

- 1° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'eau ou l'introduction de vermine ou d'autres animaux;
- 2° une surface ou une composante extérieure qui n'est pas protégée par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger;
- 3° la présence d'une fissure sur une fondation mettant en péril la solidité du bâtiment;
- 4° une marche, un escalier ou un balcon qui est instable ou qui est composé de matériaux dégradés;
- 5° un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes, qui n'est pas maintenu en bon état de fonctionnement;
- 6° un mur ou un plafond qui comporte des trous ou des fissures;
- 7° un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
- 8° un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant;
- 9° la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
- 10° les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres pourris;
- 11° toute toiture dont le revêtement est absent, en tout ou en partie ou endommagé;
- 12° l'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- 13° un obstacle empêchant la fermeture ou l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu;
- 14° le cas échéant, une piscine qui n'est plus en état de servir sans des réparations ou des réfections.

2.1.3 : Cas d'infestation

Le propriétaire d'un bâtiment doit, en cas d'infestation présumée de vermine ou d'autres animaux nuisibles, mandater sans délai les services d'une personne compétente en gestion parasitaire afin de réaliser une évaluation et, lorsque nécessaire, les travaux d'extermination requis.

L'occupant d'un bâtiment visé par une telle intervention doit permettre l'accès des lieux à cette personne. Si requis, il doit les préparer en vue de l'intervention.

Le propriétaire doit obtenir, de la personne mandatée en vertu du premier alinéa, un rapport d'évaluation ou d'extermination comportant les renseignements suivants :

- 1° les nom, adresse et numéro de téléphone du gestionnaire parasitaire;
- 2° l'adresse du bâtiment visé par l'intervention et l'identification des lieux infestés;
- 3° le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;
- 4° une copie du feuillet explicatif remis aux occupants, le cas échéant;



- 5° la date et l'objet de l'intervention;
- 6° la nature du suivi qui doit être apporté, le cas échéant;
- 7° lorsque l'extermination comporte l'utilisation de pesticides :
 - a) le numéro de permis du gestionnaire parasitaire;
 - b) le numéro de certificat de la personne qui en fait l'utilisation;
 - c) le nom, le numéro d'homologation par Santé Canada des pesticides utilisés et leur quantité.

2.1.4 : Cas de moisissure

Les travaux d'entretien d'une partie constituante d'un bâtiment, contaminée par de la moisissure, doivent permettre d'éliminer celle-ci et la présence d'odeur, ainsi que de prévenir leur prolifération. Ils doivent être effectués de manière à empêcher la contamination d'une autre partie du bâtiment en évitant notamment la prolifération de poussières ou de spores à l'extérieur de la zone des travaux. Les matériaux affectés qui ont été retirés doivent rapidement être éliminés.

2.1.5 : Résistance à l'intrusion

Le propriétaire d'un bâtiment doit l'entretenir de façon à empêcher l'intrusion.

2.1.6 : Barricades temporaires

Lorsqu'un bâtiment est endommagé de sorte qu'il permet l'intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin de l'empêcher, notamment au moyen de l'installation 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.

Lorsqu'un ouvrage servant à barricader l'immeuble est installé, il doit être fixé solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder des montants de son encadrement. Le matériau utilisé doit être des panneaux de contreplaqué. Lorsque fixé sur de la maçonnerie, les panneaux doivent l'être dans les joints de mortier.

CHAPITRE 3 :

Normes additionnelles applicables à certains types de bâtiments

Section 3.1 : Bâtiments vacants

3.1.1 : Barricades obligatoires

Un bâtiment vacant, qu'il soit endommagé ou non, doit être clos ou barricadé de la manière prescrite à l'article 2.1.6 du présent règlement, avec les adaptations nécessaires.

3.1.2 : Système d'évacuation des eaux

Les ouvertures du système d'évacuation des eaux usées d'un bâtiment vacant doivent être bouchées.

3.1.3 : Surveillance

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



3.1.4 : Température minimale

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. La température intérieure doit être maintenue en tout temps à au moins 10 °C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol.

Section 3.2 : Bâtiments patrimoniaux

3.2.1 : Application

Aux fins de la présente section, l'expression « bâtiment patrimonial » signifie un bâtiment classé ou cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, (RLRQ, c. P-9.002), ou qui est situé dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité en vertu de cette loi, un bâtiment inscrit dans l'inventaire adopté en vertu de l'article 120 de cette loi ou l'inventaire adopté par le conseil municipal;

3.2.2 : Préserver la nature patrimoniale

Les travaux d'entretien effectués sur un bâtiment patrimonial ne doivent pas dénaturer ou altérer son caractère patrimonial. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

3.2.3 : Conditions minimales

Un bâtiment patrimonial doit être maintenu en tout temps dans des conditions permettant d'éviter la détérioration prématurée de ses parties constituantes et la prolifération de moisissures. Notamment, le bâtiment qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 10 °C, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

3.2.3 : Alimentation en eau

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

Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas lorsque l'alimentation en eau est requise pour le fonctionnement du système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie d'un tel bâtiment.

Section 3.3 : Bâtiments pour l'habitation

3.3.1 : Application

La présente section s'applique à tout bâtiment qui est destiné, en tout ou en partie, à l'habitation, à l'exclusion d'un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou commercial tel que celui desservant ou destiné à desservir exclusivement une clientèle de passage ou celui occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ, c. S-4.2), ou lié à un tel établissement;

Aux fins de la présente section, l'expression « maison de chambre » désigne une habitation privée destinée à recevoir des chambreurs à qui on loue une seule pièce, et qui comporte minimalement



une cuisine et une salle de bain communes tandis que « chambre d'une maison de chambre » réfère à la partie privative et individuelle qui est louée aux chambreurs;

3.3.2 : Résistance à l'intrusion

Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment, ainsi qu'une porte de garage ou de hangar, doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

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

3.3.3 : Surface totale

La surface totale des espaces habitables d'un logement doit être d'au moins 8,5 m² par personne qui y a domicile. Une chambre d'une maison de chambres doit avoir une surface d'au moins 9 m².

Malgré le premier alinéa, une chambre d'une maison de chambres peut être occupée par plus d'une personne si sa surface est d'au moins 7 m² par personne et que la maison de chambres est pourvue d'un espace à usage commun, telles une cuisine ou une salle de séjour.

3.3.4 : Exclusion du calcul de surface

Sous réserve de l'article 3.3.3, un espace dont la hauteur est inférieure à 2 m ne doit pas être inclus dans le calcul de la surface.

Les exceptions suivantes peuvent être comprises dans le calcul de la surface pourvu que la superficie de celles-ci ne dépasse pas 50% de la surface totale :

- 1° un espace habitable situé sous les combles, dont la hauteur libre est inférieure à 2 m et supérieure à 1,4 m;
- 2° un espace habitable situé au sous-sol dont la hauteur libre est inférieure à 2 m et supérieure à 1,85 m.

3.3.5 : Hauteur minimale avec obstacle

Un obstacle ponctuel tel un tuyau, un vide technique ou une poutre ne doit pas réduire la hauteur à moins de 1,85 m en un point quelconque où une personne est appelée à circuler ou à se tenir debout.

3.3.6 : Hauteur minimale

La hauteur libre d'un espace habitable, mesurée du plancher au plafond, doit être d'au moins 2 m.

3.3.7 : Plomberie

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°C.

3.3.8 : Chauffage

Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21°C. Cette température doit pouvoir être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure soit inférieure à -23°C. La température à l'intérieur d'un logement doit être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du sol.

Un logement vacant ou espace non habitable doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15°C.

3.3.9 : Installation électrique

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.

Chaque espace habitable doit être desservi par au moins une prise de courant.

3.3.10 : Salle de bain

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.

3.3.11 : Salle de bain d'une maison de chambres

Malgré l'article 3.3.10, une maison de chambres doit être pourvue d'au moins une pièce fermée munie d'une toilette, d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo pour chaque groupe de 5 chambres. Ces installations doivent être accessibles sans qu'il soit nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage à partir des chambres desservies

Lorsque le nombre de chambres ne constitue pas un multiple de 5 et que le résultat du calcul du nombre d'appareils requis comporte une fraction supérieure à une demie, ce résultat est arrondi au nombre entier suivant.

Une chambre d'une maison de chambres pourvue de l'un ou l'autre de ces appareils à usage privé n'est pas prise en compte dans le calcul du nombre de chambres aux fins de déterminer le nombre d'appareils à usage commun exigé.

3.3.12 : Espace repas



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.

3.3.13 : Surface vitrée minimale

La surface vitrée minimale d'un espace habitable est de :

- 1° 10% de la surface desservie des espaces habitables suivants : salon, salle à manger, salle de séjour et un espace de sommeil combiné avec un autre espace habitable;
- 2° 5% de la surface desservie des chambres et autres pièces aménagées non mentionnées ci-dessus, sauf s'il s'agit d'une chambre de maison de chambres ou de cuisine ou de cuisinette;
- 3° 8% de la surface desservie d'une chambre d'une maison de chambres.

3.3.14 : Éclairage des espaces en second-jour

Malgré l'article 3.3.13, un espace habitable dépourvu de fenêtre peut être éclairé en second jour à la condition que la cloison, le mur ou les meubles qui la séparent de la pièce attenante, laisse une ouverture libre de tout obstacle dans une proportion d'au moins 40% de sa superficie. La surface totale du plancher des 2 pièces est comptée dans le calcul de la surface desservie.

Lorsqu'un espace de sommeil combiné avec un salon ou une salle à manger ou une salle de séjour, autre espace habitable n'est pas adjacent à la surface vitrée, l'ouverture de 40 % de sa superficie et libre de tout obstacle doit permettre d'accéder d'une pièce à l'autre.

L'aire éclairée en second-jour et l'aire comportant la surface vitrée assurant l'éclairage naturel doivent formées des pièces combinées au sens du Code de construction du Québec applicable selon le règlement de construction en vigueur.

La surface vitrée assurant l'éclairage naturel est d'au moins 10 % de la surface totale des pièces combinées.

3.3.15 : Doublage des fenêtres et des moustiquaires

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.

3.3.16 : Ventilation

Un espace habitable doit être ventilé par circulation d'air naturelle au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur. La surface libre permettant la ventilation par circulation d'air naturelle doit être de 0,28 m² par pièce ou groupe de pièces.

Une salle de bains ou une salle de toilettes doit être ventilée naturellement au moyen d'une fenêtre donnant une ouverture libre d'au moins 0,09 m² ou munie d'une installation de ventilation mécanique capable d'assurer au moins 6 renouvellements d'air par heure.



3.3.17 : Ventilation des espaces sans fenêtre

Malgré l'article 3.3.16, un espace habitable dépourvu de fenêtre peut être ventilé en second jour à la condition que la cloison, le mur ou les meubles qui la séparent de la pièce attenante, laisse une ouverture libre de tout obstacle dans une proportion d'au moins 40% de sa superficie;

3.3.18 : Ventilation buanderie commune

Malgré l'article 3.3.16, une buanderie commune qui n'est pas ventilée naturellement doit être munie d'une installation de ventilation mécanique capable d'assurer au moins 6 renouvellements d'air par heure.

3.3.19 : Ventilation d'un garage de stationnement

Malgré l'article 3.3.16, un garage de stationnement fermé pouvant abriter plus de 5 véhicules doit être pourvu d'une installation de ventilation mécanique assurant au moins 6 renouvellements d'air par heure et actionnée automatiquement par un dispositif de détection du monoxyde de carbone.

En aucun cas, une installation de ventilation d'un garage de stationnement ne doit permettre le transfert de l'air provenant du garage vers les parties adjacentes du bâtiment.

3.3.20 : Ventilation d'un vide sanitaire

Un vide sanitaire doit être ventilé au moyen d'ouvertures, d'une superficie minimale de 1/500 de la superficie à ventiler, disposées de manière à assurer le renouvellement de l'air et pourvues d'un grillage à mailles métalliques de dimension appropriée pour empêcher le passage des insectes et des rongeurs. Ces ouvertures doivent être fermées du 30 octobre au 30 avril.

3.3.21 : Revêtement de plancher

Le plancher d'une buanderie commune et, dans un logement, le plancher d'une salle de toilette ou d'une salle de bain ainsi que les murs autour d'une douche et d'un bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement permettant d'empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

Section 3.4 : Autre construction

3.4.1 : Application

Aux fins de la présente section, l'expression « construction » signifie tout ouvrage de quelque type que ce soit résultant de l'assemblage de matériaux; se dit aussi de tout ce qui est érigé, édifié ou construit, dont l'utilisation exige un emplacement sur le sol ou joint à quelque chose exigeant un emplacement sur le sol.

3.4.2 : Construction autre qu'un bâtiment

Les parties constituantes d'une construction doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Notamment, pour les enseignes, l'aire et la structure ne doivent pas être dépourvues complètement ou partiellement de leur revêtement d'origine et doivent demeurer d'apparence uniforme. Toute enseigne doit être entretenue régulièrement de manière à éviter la présence de



bris, de rouille, d'écaillage des diverses composantes, l'altération, l'affaissement, l'inclinaison, la dégradation ou une dégradation de toute composante ou encore, à éviter l'absence partielle ou totale d'information. L'enseigne ne doit présenter aucun danger pour la sécurité publique.

CHAPITRE 4

Intervention de l'autorité compétente

4.1 : Non-conformité de bâtiment

4.1.1 : Avis de non-conformité

L'autorité compétente peut transmettre un avis de non-conformité au propriétaire ou à l'occupant d'un bâtiment en cas de contravention au présent règlement.

L'autorité compétente doit afficher sur le bâtiment et sur le logement visé une copie de l'avis de non-conformité. Il est interdit de maculer, de modifier, de déchirer ou d'enlever un tel avis de non-conformité.

La personne qui reçoit un avis de non-conformité doit effectuer ou faire effectuer les travaux, essais, analyses ou vérifications requis 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 sous peine des sanctions prévues au présent règlement.

4.1.2 : Recours de la Ville

Si le propriétaire d'un immeuble refuse de se conformer ou de donner suite à un avis émis par l'autorité compétente, le conseil municipal peut, en plus de tout autre recours prévu par la loi, faire ou faire faire, aux frais de ce propriétaire, toute chose que le présent règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble.

Les frais encourus par la Ville en application du présent article constituent une créance prioritaire sur l'immeuble visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du *Code civil du Québec*, ces frais sont également garantis par une hypothèque légale sur cet immeuble.

4.2 : Détérioration de bâtiment

4.2.1 : Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un immeuble refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par l'autorité compétente, le conseil peut requérir à l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble.

Dans ce cas, l'autorité compétente doit, dans les 20 jours suivant l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier, notifier l'inscription de l'avis de détérioration 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.

L'autorité compétente doit afficher sur le bâtiment et sur le logement visé une copie de l'avis de détérioration. Il est interdit de maculer, de modifier, de déchirer ou d'enlever un tel avis de détérioration.

4.2.2 : Liste des immeubles détériorés

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.

4.2.3 : Régularisation

Lorsque la municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil doit requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation.

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

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

4.2.4 : Acquisition d'un immeuble détérioré

Lorsque la Ville désire se prévaloir du paragraphe 1^o du premier alinéa de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A19.1) afin d'acquérir ou d'exproprier un immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier pour une période d'au moins 60 jours, l'une des conditions suivantes doit être respectée :

- a) l'immeuble est vacant depuis au moins un an ;
- b) l'état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;
- c) 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* (chapitre c-19).

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PÉNALES

5.1 : Sanctions

Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) s'il s'agit d'une personne physique :
 - i. d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
 - ii. d'une amende d'au moins 3 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
- b) s'il s'agit d'une personne morale :
 - i. d'une amende d'au moins 3 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
 - ii. d'une amende d'au moins 6 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive.

Les amendes minimales sont doublées pour une infraction ou récidive sur un immeuble patrimonial.

Dans la détermination de la peine relativement aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c A-19.1).

5.2 : Infraction continue



Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

CHAPITRE 6

Dispositions finales

6.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Anne St-Laurent, mairesse

Olivier Pelletier, greffier