



RÈGLEMENT BEAC-175
RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ, L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BEACONSFIELD

RÈGLEMENT BEAC-175

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

À la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Beaconsfield, tenue à l'Hôtel de Ville, 303, boulevard Beaconsfield, Beaconsfield, Québec, le XXX 2026 à 20 h;

ÉTAIENT PRÉSENTS : Monsieur le maire Martin Saint-Jean, les conseillers Dominique Godin, Marie Léveillé, Robert Mercuri, David Newell, Jason Rossie et Tim Quinn.

ATTENDU QU'UN projet de règlement a été déposé et qu'avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le xx xxxx xxxx;

ATTENDU qu'un projet de Règlement BEAC-175 intitulé « Règlement sur la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments » a été adopté à la séance ordinaire du Conseil tenue le lundi xx xxxxx 2026;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation concernant le présent règlement a été tenue par le Conseil le lundi xxxxx 2026, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A- 19.1) ;

CONSIDÉRANT QUE la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives (PL 69, 2021, c.10), entrée en vigueur le 1er avril 2021, modifie certaines dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme confère aux municipalités le pouvoir d'adopter des mesures visant à surveiller et à gérer les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments sur leur territoire ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville doit, en vertu de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments au plus tard le 1^{er} avril 2026;

CONSIDÉRANT QU'UN tel règlement doit contenir des normes qui visent à empêcher le dépérissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

Vu les articles 369 et 411 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chapitre C-19);

Vu les articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

Sur motion donnée par _____, appuyée par le _____ et
RÉSOLUE À L'UNANIMITÉ :

LE CONSEIL DE LA VILLE DE BEACONSFIELD DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES1

1.1 Titre du règlement.....

1.2 Territoire et personnes assujettis.....

1.3 Champ d’application.....

1.4 Validité.....

1.5 Respect de la loi et des règlements afférents

1.6 Remplacement

CHAPITRE II. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....

2.1 Administration du règlement.....

2.2 Fonctions et pouvoirs de l’officier responsable

2.3 Obligations du propriétaire ou de l’occupant.....

CHAPITRE III. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....

3.1 Interprétation du règlement.....

3.2 Définitions spécifiques.....

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ

4.1 Bâtiments assujettis

4.1.1 Dispositions générales.....

4.2 Obligations en matière de salubrité.....

4.2.1 Facteurs d’insalubrité.....

CHAPITRE V. DISPOSITIONS RELATIVES À L’ENTRETIEN

5.1 Normes applicables à tous les bâtiments.....

5.1.1 Interdiction générale.....

5.1.2 Maintien en bon état.....

5.2 Normes additionnelles applicables aux bâtiments destinés à d’habitation.....

5.2.1 Exigences spécifiques.....

CHAPITRE VI. DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION

6.1 Normes applicables à tous les bâtiments.....

6.1.1 Devoirs du propriétaire.....

6.1.2 Obligations en matière d’installations

6.1.3 Éclairage d’un bâtiment.....

6.1.4 Dispositif de sécurité.....

6.2 Exigences spécifiques aux logements.....

6.2.1 Équipements sanitaires de base

6.2.2 Température minimale.....

6.2.3 Dispositions spécifiques aux maisons de chambres.....

6.2.4 Surfaces et hauteurs.....

6.2.5 Fenestration et éclairage.....

6.2.6 Ventilation.....



6.2.7 Dispositif de sécurité.....

6.3 Dispositions applicables aux bâtiments vacants.....

6.3.1 Système d'alimentation en eau potable.....

6.3.2 Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation.....

6.3.3 Dispositif de sécurité.....

6.3.4 Surveillance.....

CHAPITRE VII. DISPOSITIONS PROCÉDURALES.....

7.1 Champ d'application.....

7.2 Evacuation d'un bâtiment ou d'un logement.....

7.2.1 Avis d'évacuation et mesures d'exécution

7.2.2 Mesures de protection.....

7.2.3 Réintégration des lieux.....

7.3 Dispositions spécifiques aux immeubles patrimoniaux.....

7.3.1 Champ d'application.....

7.3.2 Avis de travaux.....

7.3.3 Recours devant la Cour supérieure.....

7.3.4 Avis de détérioration.....

7.3.5 Avis de régularisation.....

7.3.6 Registre des avis de détérioration.....

7.3.7 Acquisition d'un immeuble détérioré.....

CHAPITRE VIII. DISPOSITIONS PÉNALES

8.1 Sanctions relatives à la salubrité.....

8.1.1 Sanctions générales.....

8.2 Sanctions relatives à l'occupation ou à l'entretien

8.2.1 Sanctions relatives aux bâtiments de droit commun.....

8.2.2 Sanctions relatives aux immeubles patrimoniaux.....

8.2.3 Changement de propriétaire.....

CHAPITRE IX. ENTRÉE EN VIGUEUR.....

9.1 Entrée en vigueur.....



CHAPITRE I. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement BEAC-175 sur la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

1.2 Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Ville de Beaconsfield et a force obligatoire à l'égard de toute personne physique ou morale, qui est tenue de s'y conformer.

1.3 Champ d'application

Le présent règlement a pour objet de régir l'occupation et l'entretien des bâtiments dans le but de prévenir leur déperissement, de garantir leur protection contre les intempéries et de maintenir l'intégrité de leur structure.

Les normes qu'il établit visent à assurer la préservation et la pérennité des immeubles patrimoniaux et, dans le cas des bâtiments résidentiels, à fixer les conditions minimales d'habitabilité afin de favoriser la santé et la sécurité des occupants et de prévenir toute situation d'insalubrité.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tout bâtiment principal ou accessoire, en tout ou en partie, incluant tout immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), soit un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

1.4 Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe, de sorte que si l'une des parties de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

1.5 Respect de la loi et des règlements afférents

Le respect du présent règlement n'exempte pas le propriétaire ou l'occupant de l'obligation de se conformer à toute autre législation ou réglementation applicable, qu'elle soit fédérale, provinciale ou municipale.

1.6 Remplacement

Le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins que de droit, le Règlement numéro BEAC-005 relatif à la salubrité et à l'entretien des logements.

CHAPITRE II. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.1 Administration du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'officier responsable, telle que définie au présent règlement, laquelle exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont conférés par le Règlement n° BEAC-045 sur les permis et certificats, ainsi que ceux prévus au présent règlement. Lorsqu'elle agit dans l'exercice de ses fonctions, l'officier responsable doit, sur demande, s'identifier à l'aide d'une carte d'identité comportant sa photographie, délivrée par la Ville. Toute intervention effectuée en vertu du présent règlement doit être réalisée selon les règles de l'art.

2.2 Fonctions et pouvoirs de l'officier responsable



Dans l'exercice de ses fonctions et aux fins de l'application du présent règlement, l'officier responsable et toute personne qui l'accompagne, peut, à toute heure raisonnable, accéder à tout bien mobilier ou immobilier, y compris pénétrer à l'intérieur de tout bâtiment ou logement et l'examiner afin de s'assurer du respect des dispositions du présent règlement.

L'officier responsable peut notamment:

- 1° Faire des essais et prendre des photographies ou des enregistrements à l'intérieur d'un bâtiment ou de toute partie adjacente.
- 2° Exiger tout renseignement relatif à l'application du règlement, ainsi que la production de tout document s'y rapportant.
- 3° À la suite d'une intervention faite en vertu du présent règlement, exiger du propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation, afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement, et qu'il fournisse à cet effet une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement.
- 4° À la suite d'une intervention effectuée en vertu du présent règlement, installer un appareil de mesure ou ordonner qu'un tel appareil soit installé par le propriétaire du bâtiment, et que celui-ci lui transmette les données recueillies.
- 5° Se faire accompagner d'une personne dont l'assistance ou l'expertise est requise.

2.3 Obligations du propriétaire ou de l'occupant

Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment doit permettre à l'officier responsable de pénétrer dans un bâtiment lorsque celle-ci exerce les pouvoirs prévus au présent règlement. Il est également tenu de fournir tout renseignement ou document requis à des fins d'application du présent règlement et ne peut, de quelque manière que ce soit, entraver ou retarder l'intervention de l'officier responsable dans l'exercice de ses fonctions.

Lorsqu'un logement est visé par une intervention d'extermination de la vermine, faite en vertu du présent règlement, les occupants ont l'obligation de permettre l'accès aux lieux à l'officier responsable ou à l'exterminateur. Ils doivent, au besoin, nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.

CHAPITRE III. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

3.1 Interprétation du règlement

Les mots et expressions employés dans le présent règlement doivent être interprétés selon la signification qui leur est attribuée par le présent règlement. Faute de quoi, ils revêtent le sens qui leur est attribué à l'index terminologique du Règlement de zonage numéro 720. En l'absence de définition précise dans les règlements mentionnés, la signification adéquate est celle prévue au Règlement concernant le Code de construction (R.R.Q., B-1.1, r. 0.01.01) et à sa version en vigueur.

Tout renvoi à un autre règlement contenu dans le présent règlement est réputé inclure toute modification ou mise à jour apportée à ce règlement postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

3.2 Définitions spécifiques

Aux fins du présent règlement, les mots et expressions qui suivent ont la signification qui leur est donnée au présent article, nonobstant toute autre interprétation prévue à l'article 1.3.1 :

« bâtiment » : construction ayant un toit ou appuyé sur des murs ou des colonnes, vacante ou occupée, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des biens, incluant tout bâtiment accessoire et toute construction accessoire;



« bâtiment destiné à l'habitation » : bâtiment ou partie de bâtiment destiné à l'habitation, incluant toute construction accessoire à l'usage résidentiel, telle qu'un hangar, un garage, un abri d'automobile, une remise, un balcon ou toute dépendance rattachée au bâtiment principal.

Sont exclus de cette catégorie les bâtiments à caractère exclusivement institutionnel, ceux à caractère exclusivement commercial desservant ou destiné à desservir une clientèle de passage, ainsi que les bâtiments occupés ou destinés à être occupés 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);

« chambre d'une maison de chambres » : une pièce louée ou offerte en location dans une maison de chambres, servant ou destinée à servir de domicile et comportant au plus deux des trois équipements suivants : un WC, une baignoire ou une douche, une cuisinette;

« composante architecturale extérieure » : désigne tout élément ou toute partie d'un bâtiment qui contribue à sa stabilité, à sa fonctionnalité ou à son apparence extérieure, comprenant notamment, sans s'y limiter : les murs, les matériaux de parement et de couverture, les ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes), la toiture et ses éléments (corniches, avant-toits, cheminées), les ouvrages en saillie (balcons, galeries, perrons, marquises) ainsi tout autre élément ornemental ou structurel visible depuis l'extérieur;

« composante architecturale intérieure » : désigne tout élément contribuant à la structuration, à la fonctionnalité, à l'esthétique ou au confort de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprenant notamment, sans s'y limiter : les murs, cloisons, planchers, plafonds, boiseries, combles, les escaliers et leurs composantes (marches, paliers, balustrades, garde-corps, mains courantes, rampes), les ouvertures et dispositifs d'accès entre les pièces ou vers l'extérieur (portes, fenêtres, leurs boiseries, vitrages, quincailleries), ainsi que le mobilier fixe (armoires, comptoirs de cuisine et tout autre mobilier intégré à demeure;

« conseil » : le conseil municipal de la ville de Beaconsfield;

« code de construction » : Règlement adopté en vertu de la Loi sur le bâtiment (RLRQ, c. B-1.1, r. 2) qui regroupe l'ensemble des exigences applicables à la conception, à la construction, à la rénovation, à la transformation et à l'entretien des bâtiments et des équipements destinés à l'usage du public;

« délabrement » : état de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure de la chose et rendant impossible l'usage pour lequel la chose est destinée ou conçue;

« espace habitable » : 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;

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

« inventaire des immeubles patrimoniaux » : liste adoptée en vertu de l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), identifiant les immeubles situés sur le territoire municipal, construits avant 1940 et présentant un intérêt patrimonial;

« logement » : une pièce ou un ensemble de pièces servant ou destiné à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, qui comporte des installations sanitaires et qui est accessible par une entrée permettant un accès direct au lieu d'habitation de toute personne y ayant élu domicile;

« maison de chambres » : un immeuble ou une partie d'immeuble défini comme tel dans la réglementation de la ville de Beaconsfield;

« officier responsable » : le directeur du service Aménagement urbain et patrouille municipale ou toute personne désignée pour assurer l'application du présent règlement;

« salubrité » : attribut d'un environnement qui répond aux exigences d'hygiène s'appliquant aux lieux et aux personnes. Un lieu est réputé salubre lorsqu'il ne présente aucune condition ni indicateur — tels l'accumulation de déchets, la présence de moisissures, d'insectes ou d'animaux indésirables — pouvant compromettre la santé ou la sécurité des occupants;

« surface utile » : la surface des espaces habitables mesurée entre la face intérieure des murs, excluant la surface occupée par une armoire de cuisine.

« vétusté » : état de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue.

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ

4.1. Bâtiments assujettis

4.1.1 Dispositions générales

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à tout bâtiment à usage d'habitation, tel que défini au présent règlement, ainsi qu'à toute construction accessoire qui lui est subordonnée. Sauf indication contraire au présent règlement, les exigences relatives aux logements s'appliquent également aux chambres des maisons de chambres.

4.2. Obligations en matière de salubrité

Tout propriétaire ou occupant est tenu de maintenir, en tout temps, son lieu d'habitation ainsi que toute dépendance qui s'y rattache dans des conditions exemptes d'insalubrité, telles qu'établies au présent chapitre.

4.2.1 Facteurs d'insalubrité

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 notamment prohibés et doivent être supprimés :

- 1° la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire;
- 2° la présence d'animaux morts;
- 3° l'entreposage ou l'utilisation de produits ou 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° un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
- 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 ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.

CHAPITRE V. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN

5.1 Normes applicables à tous les bâtiments

5.1.1 Interdiction générale

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment, que ce soit intentionnellement ou par omission d'entretien, de réparation ou de surveillance appropriés de l'une ou l'autre de ses composantes.

On entend par « détérioration » toute situation où une composante ne remplit plus adéquatement la fonction à laquelle elle est destinée, porte atteinte à la sécurité, à l'intégrité ou à la salubrité du bâtiment, ou entraîne une dégradation accélérée de celui-ci.

5.1.2 Maintien en bon état

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues, afin, notamment de protéger le bâtiment contre les intempéries et de préserver l'intégrité de sa structure. Elles doivent être entretenues et réparées au besoin, de façon à conserver leur intégrité, à résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression des vents, du poids de la neige et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.

Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, une partie constituante est considérée en mauvais état dans les cas suivants :

- 1° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'air, d'eau ou de neige ou l'intrusion d'oiseaux, de vermine ou d'autres animaux à l'intérieur du bâtiment ou des murs;
- 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° un mur de briques comportant des joints de mortier évidés ou fissurés;
- 4° une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par de la pourriture;
- 5° un mur, un plafond ou un mur de fondations comportant des trous ou des fissures;
- 6° une constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment où s'accumule l'eau ou l'humidité;
- 7° une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée qui s'affaisse ou qui s'effrite;
- 8° un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
- 9° un joint d'étanchéité qui est abimé ou manquant;
- 10° un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri;
- 11° un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré;
- 12° une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puits d'aération ou de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle;
- 13° un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé;
- 14° un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident.
- 15° Les vide-ordures, les contenants à déchets et à matières recyclables ainsi que les locaux qui sont réservés à leur entreposage doivent être maintenus en bon état et nettoyés périodiquement afin conserver ces locaux salubres.



5.2 Normes additionnelles applicables aux bâtiments destinés à l'habitation

5.2.1 Exigences spécifiques

Les dispositions suivantes s'ajoutent à celles de l'article 5.1 et s'appliquent à tout logement :

1° Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

2° Le plancher d'une buanderie commune doit être protégé contre l'humidité, recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état. Il doit aussi être nettoyé périodiquement afin de conserver la buanderie salubre.

3° Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec.

CHAPITRE VI. DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION

6.1 Normes applicables à tous les bâtiments

6.1.1 Devoirs du propriétaire

Afin de satisfaire aux exigences du présent chapitre, le propriétaire d'un bâtiment doit doter celui-ci des équipements et aménagements qui y sont spécifiquement prescrits et veiller à maintenir en tout temps le bon état et la sécurité de fonctionnement, de manière qu'ils soient exempts de défectuosité et aptes à remplir l'usage auquel ils sont destinés.

6.1.2 Obligations en matière d'installations

Un bâtiment doit être pourvu d'installations de plomberie, d'installations électriques et d'éclairage, ainsi que de systèmes de chauffage, de ventilation de climatisation et d'alimentation en eau potable. Ces équipements doivent être maintenus en tout temps en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

6.1.3 Éclairage d'un bâtiment

Tout bâtiment ou partie de bâtiment destiné à accueillir des personnes doit être équipé d'une installation électrique en bon état de fonctionnement.

6.1.4 Dispositif de sécurité

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.

6.2. Exigences spécifiques aux logements

6.2.1 Équipements sanitaires de base

Un logement doit être minimalement pourvu des équipements suivants :

1° un évier de cuisine;

2° une toilette (WC);

3° un lavabo;

4° une baignoire ou une douche.

Tous ces équipements doivent être raccordés directement au système de plomberie.

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude; la température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C.

6.2.2 Température minimale

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 ambiante 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.

Le présent article ne s'applique pas à un bâtiment accessoire qui, en raison de la nature des activités qui s'y déroulent, ne requiert pas d'installation de chauffage, à la condition que cela n'entraîne pas la détérioration du bâtiment.

Malgré le premier alinéa, un logement vacant ou espace non habitable doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15 °C.

6.2.3 Dispositions spécifiques aux maisons de chambres

6.2.3.1 Nombre minimal d'appareils sanitaires

Une maison de chambres doit être pourvue d'un WC et d'une baignoire ou d'une douche pour chaque groupe de 5 chambres. 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 maison de chambres de moins de 5 chambres doit être pourvue d'au moins un WC et d'une baignoire ou d'une douche.

6.2.3.2 Exemption pour chambres avec sanitaires privés

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.

6.2.3.3 Accessibilité des installations sanitaires

Les salles de bains et salles de toilettes dans une maison de chambres doivent se retrouver dans des locaux séparés. Ces installations doivent être accessibles sans qu'il soit nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage à partir des chambres desservies.

6.2.3.4 Obligation d'espace fermé

Lorsqu'une chambre d'une maison de chambres est pourvue d'un ou de plusieurs des appareils sanitaires suivants : WC, baignoire ou douche, ceux-ci doivent être installés dans un espace fermé.

6.2.4 Surfaces et hauteurs

6.2.4.1 Surfaces

La surface totale des espaces habitables d'un logement doit être conforme au Code de construction et ses mises à jour.

6.2.4.2 Hauteurs

La hauteur libre d'une surface d'habitation doit être conforme au Code de construction et ses mises à jour.

6.2.5 Fenestration et éclairage

6.2.5.1 Surface vitrée

La surface vitrée minimale d'un espace habitable doit être conforme au Code de construction et ses mises à jour.

6.2.5.2 Éclairage d'un logement

L'installation électrique d'un logement doit assurer l'éclairage des salles de bains, des toilettes, des cuisines ou des cuisinettes et des escaliers intérieurs et comprendre au moins une prise de courant dans chaque espace habitable.

6.2.5.3 Éclairage d'un bâtiment

L'installation électrique d'un bâtiment doit assurer l'éclairage des espaces communs et des escaliers intérieurs et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment.

6.2.5.4 Protection saisonnière des fenêtres

Les fenêtres d'un logement doivent être pourvues du 30 octobre au 30 avril de contre-fenêtres à moins qu'elles ne soient munies d'un double vitrage.

Les fenêtres d'un logement doivent être pourvues du 1er mai au 30 septembre de moustiquaires.

6.2.6 Ventilation

6.2.6.1 Ventilation des espaces habitables

Un espace habitable doit être ventilé par circulation d'air naturelle, au moyen d'une ou de plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur, conformément aux exigences applicables du Code de construction et de ses mises à jour. Une hotte de cuisine doit être ventilée au moyen d'une installation mécanique conforme à ce code.

6.2.6.2 Ventilation des sanitaires

Une salle de bains ou une salle de toilettes doit être ventilée, soit par une ouverture naturelle, soit à l'aide d'un système mécanique, conformément aux exigences du Code de construction et de ses mises à jour.

6.2.6.3 Ventilation des buanderies

Une buanderie commune qui n'est pas ventilée naturellement doit être munie d'un système de ventilation mécanique conforme aux exigences du Code de construction et de ses mises à jour.

6.2.6.4 Ventilation des garages

Un garage de remisage fermé pouvant abriter plus de 5 véhicules doit être pourvu d'une installation de ventilation mécanique conforme au Code de construction et ses mises à jour.

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.

6.2.6.5 Ventilation des vides sanitaires

Un vide sanitaire doit être ventilé conformément au Code de construction et de ses mises à jour.

6.2.7 Dispositif de sécurité

6.2.7.1 Mécanisme de verrouillage d'un bâtiment, d'un garage ou d'un hangar

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

6.2.7.2 Mécanisme de verrouillage d'un logement ou d'une chambre

Toute porte d'entrée principale ou secondaire d'un logement ou d'une chambre de maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès au logement ou à la chambre avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Lorsqu'une telle porte donne sur une issue de secours ou un accès à une issue de secours, le verrouillage doit s'effectuer uniquement au moyen de la clef, de la carte magnétique ou de tout autre dispositif de contrôle, et non automatiquement sur fermeture de la porte.

6.2.7.3 Accès aux bâtiments à logements multiples

L'entrée principale d'un bâtiment de plus de 8 logements ou chambres d'une maison de chambres doit être pourvue d'une sonnette pour chacun des logements ou chacune des chambres, et la porte d'entrée doit être munie d'un dispositif de déverrouillage pouvant être actionné à partir de chaque logement ou de chaque chambre.

6.2.7.4 Dispositif de contrôle visuel

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. Le présent article ne s'applique pas à un bâtiment d'un seul logement.

6.2.7.5 Accessibilité des moyens d'évacuation

Les caractéristiques du mécanisme de verrouillage exigé au présent chapitre doivent permettre que l'on puisse emprunter, en tout temps, le parcours d'un moyen d'évacuation sans besoin de clef, de carte magnétisée, ni d'aucun autre dispositif de contrôle.

6.3 Dispositions applicables aux bâtiments vacants

6.3.1 Système d'alimentation en eau potable

Malgré l'article 6.3.2, le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment vacant doit être fermé et drainé, sauf si le fonctionnement du système de chauffage ou du système de protection contre l'incendie qui y sont installés requiert une alimentation en eau.

6.3.2 Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation

Un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 15 °C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol et à un taux d'humidité relative de 30 à 50 %, à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment.

6.3.3 Dispositif de sécurité

Les portes d'entrée d'un bâtiment vacant doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Un bâtiment vacant doit être fermé et verrouillé de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

Les caractéristiques du mécanisme de verrouillage exigé pour un bâtiment vacant doivent permettre que l'on puisse emprunter, en tout temps, le parcours d'un moyen d'évacuation sans besoin de clef, de carte magnétisée, ni d'aucun autre dispositif de contrôle.

6.3.4 Surveillance

6.3.4.1 Exigence de surveillance périodique

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique afin d'en assurer le maintien en bon état et de prévenir toute détérioration, notamment en identifiant les composantes dont l'état pourrait compromettre la protection, la sécurité, la solidité ou la conservation du bâtiment. La périodicité de cette surveillance doit être déterminée par le propriétaire, justifiée par écrit en fonction des caractéristiques du bâtiment et des risques présents, et approuvée par la Ville. À défaut d'exigence particulière, cette surveillance doit être effectuée au minimum une fois par mois.

6.3.4.2 Portée de la surveillance

La surveillance doit couvrir l'ensemble des parties constituant le bâtiment, y compris les toitures, les façades, les ouvertures, ainsi que les installations techniques et les éléments structuraux.

6.3.4.3 Tenue d'un journal de surveillance

Un journal détaillé de l'état du bâtiment vacant doit être maintenu par le propriétaire. Ce journal doit consigner les résultats de chaque inspection, les observations notées, ainsi que les mesures de réparation ou d'entretien entreprises. Le journal doit être mis à jour systématiquement après chaque inspection et être disponible pour consultation par l'officier responsable sur demande.

CHAPITRE VII. DISPOSITIONS PROCÉDURALES

7.1 Champ d'application

Le présent chapitre encadre les procédures relatives à la conformité, à la sécurité et à la préservation des bâtiments ou logements assujettis au règlement, incluant les immeubles patrimoniaux. Il détermine les mesures de contrôle, d'intervention et de régularisation applicables, ainsi que les pouvoirs et recours de l'officier responsable lorsqu'une situation dangereuse ou non conforme est constatée.

7.2 Évacuation d'un bâtiment ou d'un logement

7.2.1 Avis d'évacuation et mesures d'exécution

L'officier responsable peut 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 sont confiés à sa garde.

L'officier responsable peut afficher sur le bâtiment et sur le logement visé une copie de l'avis ordonnant l'évacuation.

Il est interdit de maculer, de modifier, de déchirer ou d'enlever un tel avis d'évacuation.

7.2.2 Mesures de protection

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 et à prévenir tout accident.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un feu, 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 supprimer cette condition dangereuse.

7.2.3 Réintégration des lieux

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

7.3 Dispositions spécifiques aux immeubles patrimoniaux

7.3.1. Champ d'application



La présente section reprend les pouvoirs conférés par la section XII du chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Les procédures et conditions d'exercice de ces pouvoirs sont prévues aux articles 145.41 et suivants de cette loi.

7.3.2 Avis de travaux

La Ville peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

Pour ce faire, elle doit transmettre un avis écrit au propriétaire indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

La Ville peut consentir un délai additionnel maximal de six mois, sur présentation d'une demande écrite motivée du propriétaire du bâtiment, accompagnée des documents justificatifs requis.

7.3.3 Recours devant la Cour supérieure

Dans le cas où les travaux ne sont pas effectués, la Ville peut, par requête instruite et jugée d'urgence par la Cour supérieure, requérir l'autorisation d'effectuer les travaux et à en réclamer le coût au propriétaire.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

7.3.4 Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de travaux qui lui est transmis, le Conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration.

Un avis de détérioration est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de ce bâtiment.

7.3.5 Avis de régularisation

Lorsque la municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été réalisés, le Conseil doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation. Cet avis doit inclure une mention confirmant l'exécution des travaux ainsi que le numéro d'inscription de l'avis de détérioration.

Un avis de régularisation est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de ce bâtiment.

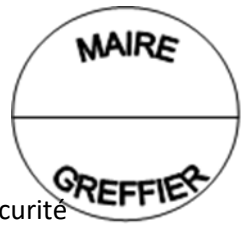
7.3.6 Registre des avis de détérioration

La municipalité tient une liste des immeubles visés par un avis de détérioration inscrit au registre foncier, laquelle contient tous les renseignements figurant à l'avis. Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit au registre foncier, toute référence à l'avis de détérioration correspondant est retirée de la liste.

7.3.7 Acquisition d'un immeuble détérioré

La Ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- 1° il est vacant depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la Loi concernant l'expropriation (RLRQ, e. 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.

CHAPITRE VIII. DISPOSITIONS PÉNALES

8.1 Sanctions relatives à la salubrité

8.1.1 Pénalités

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à l'une ou l'autre des dispositions du chapitre 2 du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 500 \$ et d'un maximum de 1000 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 2 000 \$;
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 1000 \$ et d'un maximum de 2 000 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 4 000 \$.

8.2 Sanctions relatives à l'occupation ou à l'entretien

8.2.1 Pénalités

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à l'une ou l'autre des dispositions des chapitres 3 ou 4 du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 10 000 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 20 000 \$;
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2000 \$ et d'un maximum de 20 000 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 40 000 \$.

8.2.2 Pénalités applicables aux immeubles patrimoniaux

Pour une infraction relative à un immeuble patrimonial, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible:

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000\$;
 - b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000\$.
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :



- a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000\$;
- b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 8 000 \$ et d'un maximum de 250 000\$.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure. Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent à l'amende.

8.2.3 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, e. A-19.1) et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

CHAPITRE IX. DISPOSITIONS FINALES

9.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

PROJET