Ville de Thurso

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

NO 03-2023

AVIS DE MOTION : le 13 février 2023

ADOPTION : résolution # 2023-04-103 (11 avril 2023)

ENTRÉE EN VIGUEUR : LE 18 MAI 2023

MODIFICATIONS INCLUSES DANS CE DOCUMENT		
Numéro du règlement (date d'adoption)	**Date d'entrée en vigueur**	**Modifications apportées**

Table des matières

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 4
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 4
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT 4
1.2 PORTÉE DU RÈGLEMENT 4
1.3 OBJET DU RÈGLEMENT 4
1.4 DOMAINE D'APPLICATION 4
1.5 MODE D'AMENDEMENT 4
1.6 BÂTIMENT ASSUJETTIS 4
1.7 VALIDITÉ 4
1.8 LOIS ET RÈGLEMENTS 5
1.9 RÈGLEMENTS D'URBANISME 5
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 5
1.10 GÉNÉRALITÉS 5
1.11 INTERPRÉTATION DU TEXTE 5
1.12 RENVOIS 5
1.13 TERMINOLOGIE 6
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 7
SECTION 1 : ADMISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT 7
2.1 ADMINISTATION DU RÈGLEMENT 7
2.2 AUTORITÉ COMPÉTENTE 7
2.3 POUVOIRS ET DE DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE 7
2.4 INSPECTION 7
2.5 ESSAIS, ANALYSES ET VÉRIFICATIONS 7
2.6 AVIS DE NON-CONFORMITÉ 8
2.7 INSTALLATION D'UN APPAREIL DE MESURE ET EXPERTISES 8
2.8 INTERVENTION D'EXTERMINATION 8
2.9 SANTÉ PUBLIQUE 8
2.10 DANGER POUR LA SÉCURITÉ 8
CHAPITRE 3 : ENTRETIEN, OCCUPATION ET SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS 9
SECTION 1 : ENTRETIEN 9
3.1 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT 9
3.2 INFILTRATION D'EAU ET INCENDIE 9
3.3 ENVELOPPE EXTÉRIEURE 9
3.4 FONDATION 9
3.5 TOIT 10
3.6 PORTES ET FENÊTRES 10
3.7 MURS ET PLAFONDS 10
3.8 PLANCHERS 10
3.9 BALCONS, GALERIES, ESCALIERS ET AUTRES CONSTITUANTES 10
3.10 IMMEUBLE PATRIMONIAL 11
SECTION 2 : OCCUPATION 11
3.11 INSTALLATION ÉLECTRIQUE, ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ÉVACUATION DES EAUX USÉES 11
3.12 ÉQUIPEMENTS 11
3.13 EAU 11
3.14 CHAUFFAGE 11
3.15 ÉCLAIRAGE 12
SECTION 3 : SALUBRITÉ 12
3.16 DEVOIRS 12
3.17 INTERDICTIONS 12
CHAPITRE 4 : PÉNALITÉS, SANCTIONS ET RECOURS 12
4.1 AMENDES 12
4.2 INFRACTIONS MULTIPLES 13
4.3 ORDONNANCE DE FAIRE DISPARAÎTRE UNE CAUSE D'INSALUBRITÉ 13
4.4 AUTRES RECOURS 14
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 14
5.1 AVIS DE DÉTÉRIORATION 14
5.2 NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE 14
5.3 ACQUISITION PAR LA VILLE 14
5.4 TAXE FONCIÈRE 14
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES 14
6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR 14

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, portant le numéro 03-2023, est intitulé : « *Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments* ».

1.2 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la ville de Thurso.

1.3 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de régir l'occupation et l'entretien des bâtiments conformément à la section XII du chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1).

1.4 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement vise à régir les bâtiments situés sur son territoire afin d'empêcher le dépérissement des bâtiments et de les protéger contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure en incitant les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété.

1.5 MODE D'AMENDEMENT

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1) et de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19).

1.6 BÂTIMENT ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment résidentiel, commercial, industriel et agricole de même qu'à leurs accessoires.

Malgré ce qui précède, le présent règlement ne s'applique pas à un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (chapitre S-4.2).

1.7 VALIDITÉ

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière que, si un titre, un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer en y apportant les ajustements nécessaires.

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit modifié ou abrogé par le conseil.

1.8 LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement du Québec ou du Canada ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

1.9 RÈGLEMENTS D'URBANISME

Toutes les dispositions prescrites dans un règlement adopté par la ville de Thurso conformément aux dispositions du chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1) s'appliquent au présent règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.10 GÉNÉRALITÉS

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique du présent règlement prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires.

1.11 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
b) Le masculin comprend les deux genres à moins que le contexte n'indique le contraire;
c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
d) L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif;
e) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
f) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique;
g) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.
h) En cas de contradiction entre un tableau, un croquis ou un titre et le texte, le texte prévaut.

1.12 RENVOIS

Tous les renvois à une autre loi, un autre règlement, un inventaire, un bien patrimonial cité ou un immeuble situé dans un site patrimonial classé, contenus dans le présent règlement, sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir la loi, le règlement, l'inventaire ou toute nouvelle citation faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

Les modifications apportées à un inventaire ou à une citation, incluant le retrait d'un immeuble, après l'entrée en vigueur du présent règlement, font partie intégrante de ce règlement, sans qu'il soit nécessaire d'adopter un règlement pour décréter l'application de chaque modification ainsi apportée.

1.13 TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites en l'annexe du règlement de zonage en vigueur, ainsi que les modifications à la terminologie applicable aux règlements d'urbanisme, font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici reproduites au long, sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent. Si un mot ou une expression n'est pas défini, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

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

« **Autorité compétente** » : terme désignant l'inspecteur en bâtiments de la ville, son adjoint et toute autre personne désignée par le conseil pour l'application du présent règlement.

« **Bâtiment** » : toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter des personnes, des animaux ou des choses, notamment un logement.

« **Conseil** » : désigne le conseil municipal de la ville.

« **Débris** » : un résidu, un détritus ou un rebut impropre à la consommation et inutilisable, incluant notamment, mais non limitative, ordure ménagères, ferraille, rejets d'un procédé commercial ou industriel, cadavres d'animaux, cendres, papier, contenant de métal ou de verre, (brisé ou non), résidus de bois et autres matières de même nature.

« **Détérioré** » : se dit d'une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

« **Encombrement** » : l'accumulation de marchandises, de produits, de biens ou de tout autre élément qui empêche de passer ou qui bloque l'accès à une porte ou à une ouverture d'un bâtiment.

« **Entreposage** » : le dépôt de marchandises, de produits ou de biens, provisoirement ou non, en un lieu quelconque.

« **Immeuble patrimonial** » : un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette même loi, un immeuble visé par la *Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada* (LRC (1985), c. H-4) ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P- 9.002).

« **Logement** » : bâtiment ou partie de bâtiment destiné à servir à des fins résidentielles ainsi que ses accessoires, notamment un hangar, un balcon, un garage, un abri d'automobile ou une remise.

« **Municipalité ou ville** » : désigne la ville de Thurso.

« **MRC** » : la Municipalité régionale de comté de Papineau.

« **Salubrité** » : caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, 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.

« **Vétusté** » : l'état de détérioration produit par le temps et l'usure normale d'un bâtiment et rendant impossible l'usage auquel il est destiné ou pour lequel il a été conçu.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : ADMISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

2.1 ADMINISTATION DU RÈGLEMENT

L'autorité compétente est chargée de l'administration et de l'application du présent règlement. Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et remettre des constats d'infraction, au nom de la ville de Thurso, relatifs à toute infraction à une disposition du présent règlement.

2.2 AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente est composée de toute personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du conseil municipal. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente.

2.3 POUVOIRS ET DE DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente exerce les pouvoirs et devoirs qui lui sont conférés par le règlement sur les permis et certificats en vigueur et le présent règlement.

2.4 INSPECTION

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

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

L'autorité compétente doit, sur demande, s'identifier au moyen d'une pièce d'identité ou d'un certificat délivré par la ville.

2.5 ESSAIS, ANALYSES ET VÉRIFICATIONS

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

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

2.6 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

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

2.7 INSTALLATION D'UN APPAREIL DE MESURE ET EXPERTISES

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

Elle peut aussi exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer, par un expert, un essai, une analyse ou une vérification afin de s'assurer de la conformité du bâtiment au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité.

Elle peut aussi exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment, la réception d'un rapport détaillé réalisé par un expert visant à valider la présence d'une cause d'insalubrité. Ce rapport doit décrire les causes d'insalubrité constatées et comprendre une description détaillée des travaux correctifs requis pour rendre un bâtiment salubre.

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

2.8 INTERVENTION D'EXTERMINATION

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

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux visés par l'intervention d'extermination doit procéder avec célérité à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer la vermine, les rongeurs, les insectes ou tout autre animal nuisible.

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

2.9 SANTÉ PUBLIQUE

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

2.10 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 un avis visant à enjoindre le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux 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 3 : ENTRETIEN, OCCUPATION ET SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

SECTION 1 : ENTRETIEN

3.1 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT

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

Elles 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.

3.2 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.

3.3 ENVELOPPE EXTÉRIEURE

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

a) être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air, d'eau, intrusion de vermines ou de rongeurs;
b) être résistants et stables de manière à prévenir que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues ou que des solives soient affaissées;
c) être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation.

3.4 FONDATION

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

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

3.5 TOIT

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

a) 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;
b) assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes;

c) 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 évents, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.

3.6 PORTES ET FENÊTRES

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.

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 de l'autorité compétente, sont interdite.

3.7 MURS ET PLAFONDS

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous, de fissures ou autres défectuosités. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux endommagés, qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés.

3.8 PLANCHERS

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée.

Le plancher d'une salle de bain ou d'une salle de toilette ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

3.9 BALCONS, GALERIES, ESCALIERS ET AUTRES CONSTITUANTES

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

a) être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un aspect de propreté;
b) être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation;
c) être libres de tous encombrements nuisant ou ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.

3.10 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 du patrimoine immobilier de la MRC, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et le caractère patrimonial de l'immeuble.

SECTION 2 : OCCUPATION

3.11 INSTALLATION ÉLECTRIQUE, ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ÉVACUATION DES EAUX USÉES

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

3.12 ÉQUIPEMENTS

Un logement doit être pourvu au minimum :

a) Un évier de cuisine;
b) Une toilette (cabinet d'aisances);
c) Un lavabo;
d) Une baignoire ou une douche.

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

Un logement doit être pourvu d'au moins une hotte et une prise d'alimentation électrique de 220 volts pour le poêle de la cuisine.

3.13 EAU

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

3.14 CHAUFFAGE

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

L'isolation de l'enveloppe extérieure telle que la toiture, les murs extérieurs, les planchers ou les fondations doit être suffisante pour que le bâtiment puisse être chauffé adéquatement.

3.15 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.

SECTION 3 : SALUBRITÉ

3.16 DEVOIRS

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment doit, en tout temps, le maintenir dans un bon état de salubrité. Les travaux d'entretien et de réparation requis doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

3.17 INTERDICTIONS

Constituent une cause d'insalubrité, ce qui suit est prohibées et doit être supprimées notamment:

a) La malpropreté, la détérioration, l'encombrement, l'état apparent et continu d'abandon d'un bâtiment, d'un logement et de toutes ses composantes;
b) La présence d'animaux morts;
c) La présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
d) Le dépôt ou l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets, ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ou, à l'intérieur d'un bâtiment, dans un local non prévu à cette fin;
e) L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
f) Le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie;
g) La présence d'un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ou d'une porte munie d'un dispositif d'obturation;
h) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
i) L'accumulation d'eau ou la présence d'humidité qui est susceptible ou occasionne une dégradation de la structure, de l'isolation, des matériaux ou des finis, ainsi que la présence de moisissure ou de champignons ainsi que toute conditions favorisant leur prolifération;
j) L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté;
k) La présence nuisible de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération.

CHAPITRE 4 : PÉNALITÉS, SANCTIONS ET RECOURS

4.1 AMENDES

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

a) s'il s'agit d'une personne physique :

Allant d'un minimum de 500 $ à un maximum de 1 000 $ pour une première infraction;

Allant d'un minimum de 1 000 $ à un maximum de 2 000 $ pour une récidive;

Allant d'un minimum de 20 000 $ à un maximum de 250 000 $ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

b) s'il s'agit d'une personne morale :

allant d'un minimum de 1 000 $ à un maximum de 2 000 $ pour une première infraction;

allant d'un minimum de 2 000 $ à un maximum de 4 000 $ pour une récidive;

allant d'un minimum de 20 000 $ à un maximum de 250 000 $ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

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

a) le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
b) la gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
c) l'intensité des nuisances subies par le voisinage;
d) le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à le prévenir, notamment, lorsque les travaux exigés par la ville ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
e) le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par une ville ou une MRC ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la ville;
f) 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;
g) les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

4.2 INFRACTIONS MULTIPLES

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

4.3 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 liée à 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 d'effectuer 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.

4.4 AUTRES RECOURS

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

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

5.1 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'officier municipal, le conseil peut requérir à l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble.

5.2 NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE

Dans les 20 jours suivant l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier, la ville doit notifier cette inscription 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.

5.3 ACQUISITION PAR LA VILLE

Lorsque la ville désire se prévaloir du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre 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 cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par une ville ou une MRC ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la ville.

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).

5.4 TAXE FONCIÈRE

Toute somme due à la ville à la suite de son intervention en vertu du présent règlement est assimilée à une taxe foncière si le débiteur est le propriétaire du bâtiment.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS FINALES

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1) et de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19).