



Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments n° 2024-620

Entré en vigueur le 27 novembre 2024

Amendement		
N° de règlement	N° résolution	Date

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS
N° 2024-620

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	2
SECTION I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	3
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT.....	3
ARTICLE 2	OBJET DU RÈGLEMENT.....	3
ARTICLE 3	RÈGLEMENT REMPLACÉ.....	3
ARTICLE 4	PORTÉE DU RÈGLEMENT.....	3
ARTICLE 5	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	3
ARTICLE 6	CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENT OU DES LOIS.....	3
ARTICLE 7	ADOPTION PAR PARTIE.....	3
SECTION II	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	3
ARTICLE 8	STRUCTURE DU RÈGLEMENT.....	4
ARTICLE 9	INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	4
ARTICLE 10	TERMINOLOGIE.....	4
SECTION III	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	5
ARTICLE 11	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	5
ARTICLE 12	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE.....	5
CHAPITRE II	ENTRETIEN DES BÂTIMENTS.....	6
SECTION I	OBLIGATION D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS.....	6
ARTICLE 13	OBLIGATION GÉNÉRALE.....	6
ARTICLE 14	ENTRETIEN DE LA STRUCTURE.....	6
ARTICLE 15	ENTRETIEN DE LA TOITURE.....	6
ARTICLE 16	ENTRETIEN DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE.....	7
ARTICLE 17	ENTRETIEN DES BALCONS, PERRONS, GALERIES ET ESCALIERS.....	7
SECTION II	CONSERVATION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL.....	7
ARTICLE 18	PROTECTION DU CARACTÈRE D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL.....	7
ARTICLE 19	OCCUPATION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL.....	8
CHAPITRE III	OCCUPATION D'UN BÂTIMENT.....	8
SECTION I	OCCUPATION DE TOUT BÂTIMENT.....	8
ARTICLE 20	SALUBRITÉ.....	8
SECTION II	OCCUPATION D'UN LOGEMENT.....	9
ARTICLE 21	ALIMENTATION EN EAU ET TRAITEMENT DES EAUX USÉES.....	9
ARTICLE 22	TEMPÉRATURE MINIMALE DANS UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL.....	9
ARTICLE 23	ÉCLAIRAGE.....	9
ARTICLE 24	INSTALLATIONS SANITAIRES.....	9
ARTICLE 25	ESPACE DE PRÉPARATION DE REPAS.....	10

CHAPITRE IV	INTERVENTION DE LA MUNICIPALITÉ	10
SECTION I	DISPOSITION GÉNÉRALE	10
ARTICLE 26	AVIS D'INFRACTION	10
ARTICLE 27	DÉLAIS POUR MENER LES TRAVAUX DE RÉPARATION, DE RÉNOVATION OU D'ENTRETIEN.....	10
ARTICLE 28	DANGER POUR LA SÉCURITÉ DES PERSONNES	11
ARTICLE 29	TRAVAUX MENÉS PAR LA MUNICIPALITÉ	11
SECTION II	INSCRIPTION ET RETRAIT D'UN AVIS DE DÉTÉRIORATION	11
ARTICLE 30	AVIS DE DÉTÉRIORATION.....	11
ARTICLE 31	AVIS DE RÉGULARISATION.....	12
ARTICLE 32	AVIS D'INSCRIPTION AU PROPRIÉTAIRE	12
ARTICLE 33	LISTES DES IMMEUBLES À L'ÉGARD DESQUELS UN AVIS DE DÉTÉRIORATION EST INSCRIT	12
ARTICLE 34	ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉLABRÉ	12
SECTION III	PROTECTION D'UN IMMEUBLE SUSCEPTIBLE DE PRÉSENTER UNE VALEUR PATRIMONIALE	13
ARTICLE 35	POUVOIR D'ORDONNANCE.....	13
CHAPITRE V	DISPOSITIONS FINALES	13
SECTION I	SANCTIONS, CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS.....	13
ARTICLE 36	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	13
ARTICLE 37	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU DÉLABREMENT D'UN BÂTIMENT....	14
ARTICLE 38	DÉTERMINATION DE LA PEINE.....	14
ARTICLE 39	RECOURS.....	15
ARTICLE 40	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	15

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments de la Municipalité de Wentworth-Nord ».

ARTICLE 2 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à régir l'occupation et l'entretien des bâtiments, conformément aux pouvoirs prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 3 RÈGLEMENT REMPLACÉ

Le présent règlement remplace le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments numéro 2017-500.

ARTICLE 4 PORTÉE DU RÈGLEMENT

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

ARTICLE 5 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Wentworth-Nord.

ARTICLE 6 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU DES LOIS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi, règlement, code ou directive du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

ARTICLE 7 ADOPTION PAR PARTIE

Le Conseil municipal décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa de sorte que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 8 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement :

CHAPITRE I

SECTION I

SOUS-SECTION § 1

ARTICLE 1 TITRE

Alinéa

1° Paragraphe

a) Sous-paragraphe

ARTICLE 9 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

- 1° Les titres contenus dans ce règlement sont donnés à titre indicatif. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3° Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4° Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 10 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage numéro 2017-498. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

DÉLABREMENT : État d'un objet se trouvant dans une condition insuffisante pour assurer la fonction pour laquelle il est destiné ou conçu en raison d'une détérioration causée par l'usure normale du temps, par un usage abusif, par un acte de dégradation volontaire, par une mauvaise pratique d'entretien, par négligence ou par une combinaison de ces facteurs.

EN BON ÉTAT : État d'un objet se trouvant dans une condition suffisante pour assurer la fonction pour laquelle il est destiné ou conçu.

ENTRETIEN : Action de maintenir en bon état.

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.

LOGEMENT : Pièce habitable ou ensemble de pièces habitables destiné à l'habitation permanente ou saisonnière par un seul ménage et accessible par un accès ne communiquant pas directement dans une pièce habitable occupée par un autre ménage. Exclut les pièces habitables rustiques destinées à un hébergement temporaire (ex. camp de chasse, prêt-à-camper).

PIÈCE: Espace intérieur clos, sauf pour les ouvertures occupées par une porte, une fenêtre ou un appareil de ventilation.

PIÈCE HABITABLE : Pièce utilisée ou destinée à l'utilisation comme lieu pour vivre, notamment pour se reposer, pour se nourrir, pour se divertir et pour socialiser avec d'autres membres du ménage. Cette définition n'inclut pas les placards de moins de 5 m², les locaux techniques et les garages.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 11 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée « fonctionnaire désigné » par résolution du Conseil municipal.

ARTICLE 12 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

En plus des pouvoirs prévus au règlement sur les permis et certificats dans l'application de la réglementation d'urbanisme, le fonctionnaire désigné peut :

- 1° Mener, faire mener ou exiger que soit mené tout essai, test, analyse, relevé ou vérification nécessaire à vérifier la conformité au présent règlement;
- 2° Installer ou faire installer un appareil de mesure ou ordonner au propriétaire, au locataire ou à l'occupant d'en installer ou d'en faire installer un et de lui transmettre les données recueillies;
- 3° 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;

- 4° Mettre en demeure le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment délabré de mener des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien sur un bâtiment ;
- 5° Mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quiconque en danger;
- 6° Mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un danger pour le public.

CHAPITRE II ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION I OBLIGATION D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ARTICLE 13 OBLIGATION GÉNÉRALE

Tout bâtiment doit être maintenu en bon état ou réparé afin d'éviter son délabrement, de le protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de sa structure.

Nul ne peut abandonner sa responsabilité d'entretenir le bâtiment qui lui appartient, qu'il occupe ou dont il a la charge.

Nul ne peut poser un acte de dégradation volontaire contre un bâtiment ou une de ses parties constituantes, sauf dans le cadre de travaux spécifiquement autorisés par un permis ou un certificat délivré conformément aux dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 14 ENTRETIEN DE LA STRUCTURE

La structure d'un bâtiment doit 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 elle est soumise.

Toute partie constituante de la structure qui est dégradée ou délabrée, notamment par l'effet d'infiltration d'eau, de mouvements de sol, de pourriture ou de moisissure, doit être réparée ou remplacée afin de prévenir tout affaiblissement de la structure ou toute cause de danger.

ARTICLE 15 ENTRETIEN DE LA TOITURE

Toute partie constituante de la toiture d'un bâtiment, incluant tout avant-toit et toute fenêtre insérée dans la toiture, doit être maintenue dans un bon état, notamment afin d'en assurer l'étanchéité à l'eau et afin d'éviter que des morceaux ou parties de la toiture ne se détachent.

Toute gouttière doit être maintenue en bon état, notamment en y évitant l'accumulation de débris ou de feuillage, afin d'assurer une évacuation optimale des eaux depuis la toiture.

ARTICLE 16 **ENTRETIEN DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE**

Toute partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tel qu'un mur extérieur, un mur de fondation, un revêtement extérieur, une porte ou une fenêtre, doit être maintenue dans un bon état et être étanche à l'eau.

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

Tout revêtement extérieur ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts d'un produit approprié pour protéger les matériaux d'un délabrement accéléré.

ARTICLE 17 **ENTRETIEN DES BALCONS, PERRONS, GALERIES ET ESCALIERS**

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être maintenu en bon état afin d'éviter toute cause de danger ou d'accident. Tout matériel pouvant se dégrader, tel le bois ou le métal sensible à la rouille doit être protégé contre les intempéries.

SECTION II **CONSERVATION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL**

ARTICLE 18 **PROTECTION DU CARACTÈRE D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL**

En plus de toutes autres obligations prévues au présent chapitre, tout bâtiment identifié comme immeuble patrimonial doit être entretenu de manière à préserver les éléments architecturaux extérieurs et intérieurs qui constituent son intérêt ou son caractère patrimonial.

Aux fins de l'application du présent article, un élément architectural est uniquement assujéti lorsqu'il est explicitement identifié dans l'un ou l'autre des documents suivants :

- 1° Dans un règlement de citation adopté par le Conseil;
- 2° Dans l'inventaire des immeubles d'intérêt patrimonial adopté par la MRC des Pays-d'en-Haut.

ARTICLE 19 OCCUPATION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

Afin d'éviter la détérioration prématurée des parties constituant le bâtiment et la prolifération de moisissures, toute pièce d'un bâtiment conçu pour être chauffé qui est un immeuble patrimonial doit, du 31 octobre au 30 avril, avoir une température d'au moins 10 degrés Celsius, mesurée à un mètre du sol au centre de chaque pièce, et un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

CHAPITRE III OCCUPATION D'UN BÂTIMENT

SECTION I OCCUPATION DE TOUT BÂTIMENT

ARTICLE 20 SALUBRITÉ

L'occupation d'un bâtiment ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve. Notamment, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ne peut :

- 1° Accumuler ou laisser accumuler des objets divers de manière à encombrer et limiter ou empêcher la circulation dans tout corridor, escalier, espace commun, pièce habitable, issue de secours, galerie, balcon ou perron;
- 2° Garder ou laisser garder un animal mort à l'intérieur du bâtiment pour une période supérieure à 24 h ;
- 3° Entreposer ou laisser entreposer des produits ou des matières dangereuses ou nuisibles à l'intérieur du bâtiment, notamment des contaminants, des excréments, des matières gâtées ou putrides, des produits dégageant une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;
- 4° Entreposer ou laisser entreposer des matières résiduelles (déchets, ordures, matières recyclables), sauf de manière temporaire entre deux périodes de collecte dans des récipients prévus à cet effet ;
- 5° Tolérer la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes et les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
- 6° Tolérer la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité:
 - a) Causant une dégradation de la structure des matériaux, de l'isolation ou des finis ;
 - b) Contribuant à l'apparition ou la prolifération de champignons ou de moisissure ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments dont l'usage vise spécifiquement l'entreposage, l'accumulation, la culture ou la garde de l'un ou l'autre des objets visés.

SECTION II OCCUPATION D'UN LOGEMENT

ARTICLE 21 ALIMENTATION EN EAU ET TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Tout logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un système d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement.

La source d'alimentation et le traitement des eaux usées doivent répondre aux exigences de la réglementation municipale et provinciale applicable en la matière.

ARTICLE 22 TEMPÉRATURE MINIMALE DANS UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

Tout logement doit être pourvu d'un système permanent de chauffage et isolé de manière qu'il soit possible de maintenir une température d'au moins 20 degrés Celsius dans toute pièce habitable et de 15 degrés Celsius dans toute pièce contiguë à une pièce habitable.

La température se mesure au centre de chaque pièce à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

ARTICLE 23 ÉCLAIRAGE

Tout bâtiment abritant un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces habitables.

Lorsque le bâtiment abrite plusieurs logements ou un logement et au moins un autre usage, cette installation électrique doit également assurer l'éclairage des espaces communs intérieurs, des escaliers intérieurs et extérieurs et des entrées extérieures communes.

ARTICLE 24 INSTALLATIONS SANITAIRES

Tout logement doit être pourvu d'au moins une toilette et un lavabo, ainsi qu'une douche ou une baignoire.

Toute toilette, douche ou baignoire doit être séparée de tout espace destiné au sommeil par au moins un mur et une porte.

Toute pièce abritant une toilette, une douche ou une baignoire doit être ventilée de manière à permettre un changement d'air régulier par une circulation d'air naturel assurée par au moins une fenêtre donnant sur l'extérieur du bâtiment ou, à défaut, par une installation mécanique expulsant l'air à l'extérieur du bâtiment.

Le plancher et les murs autour d'une douche ou d'un bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement permettant d'empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

ARTICLE 25 ESPACE DE PRÉPARATION DE REPAS

Tout logement doit être pourvu d'un espace permettant l'installation, le fonctionnement et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur. Dans ce même espace doit se trouver, en tout temps, un évier fonctionnel.

Au-dessus de l'espace destiné à l'appareil de cuisson doit se trouver une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air ou à une hotte à filtre à charbon.

CHAPITRE IV INTERVENTION DE LA MUNICIPALITÉ

SECTION I DISPOSITION GÉNÉRALE

ARTICLE 26 AVIS D'INFRACTION

En cas de délabrement d'un bâtiment ou d'une de ses parties constituantes, le fonctionnaire désigné peut exiger par un avis écrit que le propriétaire ou l'occupant du bâtiment mène les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien nécessaires pour se conformer aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 27 DÉLAIS POUR MENER LES TRAVAUX DE RÉPARATION, DE RÉNOVATION OU D'ENTRETIEN

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction doivent débuter au plus tard 3 mois, et se terminer au plus tard 12 mois, après la réception de l'avis d'infraction.

Si la nature des travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien appelle la délivrance d'un permis ou d'un certificat selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur, la demande complète doit être déposée au plus tard 3 mois après la réception de l'avis d'infraction et les travaux peuvent débuter à la date de délivrance du permis ou du certificat. Le délai maximal prévu au premier alinéa s'applique, sauf si la délivrance du permis ou du certificat est assujettie à un règlement discrétionnaire. Dans ce cas, le Conseil établit dans sa résolution le délai pour mener les travaux.

Un délai supplémentaire de 6 mois peut être demandé par le propriétaire ou l'occupant, à la condition que les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien aient substantiellement débutés dans les délais prévus aux alinéas précédents. Aucun délai supplémentaire ne peut néanmoins être donné si le délai maximal a été établi par le Conseil dans le cadre de l'application d'un règlement discrétionnaire.

ARTICLE 28 DANGER POUR LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

Lorsque la situation faisant l'objet de l'avis d'infraction représente un danger pour des personnes, des mesures pour empêcher tout accès au terrain ou à la partie dangereuse du bâtiment doivent être mises en place au plus tard 10 jours après la réception de l'avis.

Le cas échéant, conformément aux dispositions applicables de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Municipalité peut demander l'évacuation des personnes qui habitent le bâtiment.

ARTICLE 29 TRAVAUX MENÉS PAR LA MUNICIPALITÉ

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux demandés à l'avis d'infraction, la Cour supérieure peut, sur demande du Conseil, autoriser la Municipalité à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

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

SECTION II INSCRIPTION ET RETRAIT D'UN AVIS DE DÉTÉRIORATION

ARTICLE 30 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à un avis d'infraction envoyé conformément au présent règlement, le Conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

Tout avis prévu aux alinéas précédents doit inclure :

- 1° La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les nom et adresse de son propriétaire;
- 2° Le nom de la Municipalité et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le Conseil requiert l'inscription;

3° Une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut néanmoins être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1).

ARTICLE 31 AVIS DE RÉGULARISATION

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

ARTICLE 32 AVIS D'INSCRIPTION AU PROPRIÉTAIRE

La Municipalité 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.

ARTICLE 33 LISTES DES IMMEUBLES À L'ÉGARD DESQUELS UN AVIS DE DÉTÉRIORATION EST INSCRIT

Une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier doit être publiée sur le site internet de la Municipalité. Cette liste doit contenir l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration. Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation doit être retirée de la liste.

ARTICLE 34 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉLABRÉ

La Municipalité 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 40 de la *Loi sur l'expropriation* (RLRQ, c. E-24);
- 2° Son état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;

3° Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19).

SECTION III PROTECTION D'UN IMMEUBLE SUSCEPTIBLE DE PRÉSENTER UNE VALEUR PATRIMONIALE

ARTICLE 35 POUVOIR D'ORDONNANCE

Lorsque le Conseil est d'avis qu'il existe une menace réelle ou appréhendée que soit dégradé de manière non négligeable un bien susceptible de présenter une valeur patrimoniale, il peut, pour une période d'au plus 30 jours:

- 1° Ordonner la fermeture d'un lieu ou n'en permettre l'accès qu'à certaines personnes ou à certaines conditions et faire afficher un avis à cet effet, à la vue du public, à l'entrée du lieu ou à proximité de celui-ci;
- 2° Ordonner la cessation de travaux ou d'une activité ou la prise de mesures de sécurité particulières ;
- 3° Ordonner des fouilles archéologiques;
- 4° Ordonner toute autre mesure qu'il estime nécessaire pour empêcher que ne s'aggrave la menace pour le bien, pour diminuer les effets de cette menace ou pour l'éliminer.

Les conditions et procédures prévues par le régime d'ordonnance de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) s'appliquent. Notamment, un préavis indiquant l'intention du Conseil d'adopter une ordonnance et les motifs sur lesquels cette décision est fondée doit être envoyé au propriétaire ou l'occupant afin de lui donner un délai d'au moins 10 jours pour présenter ses observations. Cette obligation ne s'applique pas dans un contexte d'urgence ou en vue d'éviter que ne soit causé un préjudice irréparable.

CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES

SECTION I SANCTIONS, CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 36 DISPOSTIONS GÉNÉRALES

Quiconque, propriétaire, locataire ou occupant ou entrepreneur, personne physique ou morale, contrevient ou permet que l'on contrevienne à

quelqu'une des dispositions du présent commet une infraction et est passible d'une amende, tel que prévu au Chapitre VII du règlement sur les permis et certificat numéro 2017-496.

ARTICLE 37 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU DÉLABREMENT D'UN BÂTIMENT

Quiconque, propriétaire, locataire ou occupant ou entrepreneur, personne physique ou morale, détériore ou laisse se détériorer un bâtiment, notamment par manque d'entretien, par négligence, par un usage abusif ou par une manœuvre de dégradation, commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende selon les dispositions suivantes :

Bâtiment autre qu'un bâtiment patrimonial				
	Personne physique		Personne morale	
	minimum	maximum	minimum	maximum
1 ^{ère} infraction	1 000 \$	25 000 \$	2 000 \$	50 000 \$
Récidive	2 000 \$	50 000 \$	4 000 \$	100 000 \$

Bâtiment constituant tout ou partie d'un immeuble patrimonial				
	Personne physique		Personne morale	
	minimum	maximum	minimum	maximum
1 ^{ère} infraction	2 000 \$	50 000 \$	4 000 \$	100 000 \$
Récidive	10 000 \$	125 000 \$	20 000 \$	250 000 \$

Si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier préalablement à l'acquisition du bâtiment par un nouveau propriétaire, l'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard au changement de propriétaire.

ARTICLE 38 DÉTERMINATION DE LA PEINE

Conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), le juge tient notamment compte des facteurs aggravants suivants dans la détermination de la peine relative à une infraction :

- 1° Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
- 2° La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- 3° L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
- 4° Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux décrits dans un avis visé à l'article 16 ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;

- 5° Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
- 6° Le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;
- 7° Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

ARTICLE 39 RECOURS

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Municipalité, de donner un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

ARTICLE 40 ENTRÉE EN VIGUEUR

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