

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ BROME-MISSISQUOI
COWANSVILLE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1940 RELATIF À L'OCCUPATION
ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

CONSIDÉRANT QUE toute municipalité, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments (art. 145.41. à 145.41.7.);

CONSIDÉRANT QUE ce règlement doit minimalement contenir des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Cowansville désire établir et prescrire des mesures afin de pouvoir forcer les propriétaires à entretenir les bâtiments en général ainsi que les bâtiments patrimoniaux;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement a pour objets d'établir des normes relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments afin d'empêcher leur déperissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leurs structures. Il vise également à obliger les propriétaires à assurer l'entretien adéquat de leur propriété, tout en garantissant la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux.

CONSIDÉRANT QUE ce règlement a pour but ultime de resserrer le contrôle de l'entretien en matière d'apparence et de maintenance du patrimoine bâti sur le territoire de Cowansville;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné le

EN CONSÉQUENCE,

Le *Conseil* de la Ville de Cowansville décrète ce qui suit :

Table des matières

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	1
ARTICLE 1 TITRE.....	1
ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
ARTICLE 3 OBJET DU RÈGLEMENT.....	1
ARTICLE 4 CONCURRENCE AVEC D’AUTRES REGLEMENTS OU AVEC D’AUTRES LOIS	1
ARTICLE 5 ADOPTION PAR PARTIE.....	1
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
ARTICLE 6 RENVOIS	1
ARTICLE 7 STRUCTURE DU RÈGLEMENT.....	1
ARTICLE 8 INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
ARTICLE 9 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES GRAPHIQUES ET AUTRES FORMES D’EXPRESSION	2
ARTICLE 10 MESURES	2
ARTICLE 11 DÉFINITIONS	2
CHAPITRE 3 – ADMINISTRATION, INSPECTION ET AVIS	3
ARTICLE 12 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	3
ARTICLE 13 APPLICATION DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 14 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	3
ARTICLE 15 AVIS DE TRAVAUX.....	4
ARTICLE 16 AVIS DE DÉTÉRIORATION.....	4
ARTICLE 17 AVIS DE RÉGULARISATION.....	5
ARTICLE 18 LISTE PUBLIQUE DES IMMEUBLES VISÉS PAR UN AVIS DE DÉRÉRIORATION.....	5
ARTICLE 19 NON RESPECT DE L’AVIS DE TRAVAUX	5
ARTICLE 20 ACQUISITION D’UN IMMEUBLE VISÉ PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION.....	6
ARTICLE 21 AVIS ORDONNANT L’ÉVACUATION D’UN IMMEUBLE	6
CHAPITRE 4 – OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS.....	6
SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
ARTICLE 22 INTERDICTIONS GÉNÉRALES.....	6
ARTICLE 23 MAINTIEN EN BON ÉTAT	6
ARTICLE 24 ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	7
ARTICLE 25 CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION	7
SECTION 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS	7
ARTICLE 26 ALIMENTATION EN EAU POUR BATIMENT VACANT.....	7
ARTICLE 27 CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION POUR BATIMENT VACANT	7
ARTICLE 28 RÉSISTANCE À L’EFFRACTION	8
ARTICLE 29 SURVEILLANCE.....	8
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES.....	8
ARTICLE 30 INFRACTION.....	8
ARTICLE 31 SANCTIONS ET PÉNALITÉS	8
ARTICLE 32 SANCTIONS RELATIVES À UN IMMEUBLE PATRIMONIAL	8
ARTICLE 33 DÉTERMINATION DES FACTEURS AGGRAVANTS.....	9
ARTICLE 34 CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE.....	9
ARTICLE 35 FRAIS.....	10
ARTICLE 36 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	10

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1 TITRE

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments »

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Cowansville.

ARTICLE 3 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement établit des normes relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments afin notamment :

- 1° d'empêcher le dépérissement des bâtiments;
- 2° de protéger les bâtiments contre les intempéries;
- 3° de préserver l'intégrité de leurs structures;
- 4° de forcer les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété;
- 5° d'assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux,

ARTICLE 4 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES REGLEMENTS OU AVEC D'AUTRES LOIS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou tout autre règlement applicable en l'espèce, et notamment au Code civil du Québec. La disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

ARTICLE 5 ADOPTION PAR PARTIE

Le *conseil municipal* déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement partie par partie, de façon que si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du présent règlement.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 RENVOIS

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

ARTICLE 7 STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section. L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en alinéas, lesquels ne sont précédés par aucun numéro ou aucune lettre d'ordre. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifiés par des chiffres arabes suivis

du « o » supérieur. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphe, identifiés par des lettres minuscules suivies d'une parenthèse fermante.

ARTICLE 8 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

- 1° Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. 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° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.
- 5° Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.
- 6° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue, mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.
- 7° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 9 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, DES GRAPHIQUES ET AUTRES FORMES D'EXPRESSION

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, figures et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 10 MESURES

Toutes les dimensions et autres types de mesures données dans ce règlement sont en système international (SI).

ARTICLE 11 DÉFINITIONS

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **conseil** » le conseil municipal de la Ville de Cowansville

« **délabrement** » état de détérioration avancé lié à la négligence. Ce dit d'une chose dans un mauvais état, qui tombe en ruine ou très détérioré. Causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure et apparence de la chose et rendant impossible l'usage, l'utilité ou diminuant ses qualités architecturales pour lequel la chose est destinée ou conçue.

« **éléments extérieurs d'un bâtiment** » désignent des composantes extérieures fixées très souvent en saillie d'un bâtiment. Cette expression inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, un escalier, un garde-corps, une gouttière, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.

« **enveloppe extérieur d'un bâtiment** » désignent une composante d'un bâtiment qui sépare l'intérieure de l'extérieur. Cette expression inclut notamment une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un parement, un linteau, une allège, un joint de

mortier, un joint d'étanchéité, une porte, une fenêtre, un accès au toit, une trappe, une cheminée, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.

« **fonctionnaire désigné** » fonctionnaire désigné par le conseil municipal de la Ville de Cowansville.

« **immeuble patrimonial** » : un immeuble cité en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit à l'inventaire municipal de l'annexe I du règlement numéro 1920 relatif à la démolition d'immeubles de la *Ville* ou identifié par dans un inventaire de la MRC de Brome-Missisquoi, et adopté en vertu de l'article 120 de cette loi.

« **vétusté** » état de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant sa réparation ou son remplacement inévitable, son usage impossible, ses qualités architecturales affectées ou l'utilité pour lequel la chose est destinée ou conçue.

« **ville** » : la Ville de Cowansville.

Toute autre expression, tout autre terme ou mot utilisé dans le présent règlement a le sens et l'application qui lui est attribué aux définitions du règlement de zonage en vigueur à la Ville ou à défaut, son sens usuel dans la LAU. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE 3 – ADMINISTRATION, INSPECTION ET AVIS

ARTICLE 12 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au Service de l'aménagement urbain et de l'environnement de la *Ville*.

ARTICLE 13 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Tout *fonctionnaire désigné* par résolution du *Conseil* est chargé de l'application du présent règlement.

ARTICLE 14 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le *fonctionnaire désigné* sur présentation d'une pièce d'identité, peut exercer tout pouvoir confié par le présent règlement. Il peut notamment :

- 1° visiter et examiner, à toute heure raisonnable, soit entre 7 h et 19 h, ou en tout temps en cas d'urgence, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si ce règlement y est respecté.
- 2° émettre un avis au propriétaire, au locataire, à l'occupant, à leur mandataire ou à toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
- 3° intenter une poursuite pénale au nom de la municipalité pour une contravention à ce règlement;
- 4° mettre en demeure le propriétaire, le locataire, l'occupant ou leur mandataire de suspendre des travaux dangereux et l'exercice d'un usage contrevenant à ce règlement;
- 5° mettre en demeure d'arrêter ou de corriger des travaux lorsque le résultat d'un essai démontre que les dispositions de ce règlement ne sont pas respectées;
- 6° mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quiconque en danger;

- 7° mettre en demeure de démolir ou de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la stabilité d'une construction afin d'assurer la sécurité des personnes ou des biens et recommander au *Conseil* municipal toute mesure d'urgence;
- 8° mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un danger pour le public;
- 9° prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
- 10° prélever ou exiger le prélèvement, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- 11° effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- 12° exiger la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile;
- 13° exiger la production d'une analyse, effectuée par une personne compétente en la matière, attestant de la sécurité, du bon fonctionnement ou de la conformité à ce règlement d'une partie constituante d'un bâtiment ou d'une construction;
- 14° être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer le *fonctionnaire désigné* et la personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise sur les lieux. Il est interdit d'entraver le *fonctionnaire désigné* dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut le tromper ou tenter de le tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes du *fonctionnaire désigné* formulées conformément à ce règlement.

ARTICLE 15 AVIS DE TRAVAUX

Lorsqu'un *fonctionnaire désigné* constate qu'un bâtiment est dans un état de vétusté ou de délabrement ou qu'il n'est pas conforme au présent règlement, il peut exiger des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Il doit transmettre au propriétaire du bâtiment, un avis écrit indiquant :

- 1° les objets visés non conformes;
- 2° travaux requis ou les correctifs à apporter;
- 3° le délai accordé pour s'y conformer, lequel doit être raisonnable compte tenu de la nature des travaux.

Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, le *Conseil* peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à 6 mois.

ARTICLE 16 AVIS DE DÉTÉRIORATION

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

L'avis de détérioration doit contenir les renseignements suivants :

- 1° la désignation de l'immeuble concerné ainsi que le nom et l'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° le titre et le numéro du présent règlement;

- 4° une description des travaux à effectuer afin de rendre le bâtiment conforme au présent règlement.

La Ville doit, dans les vingt (20) jours suivant l'inscription de l'avis de détérioration, notifier celui-ci :

- au propriétaire de l'immeuble;
- et, à toute personne titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble appartenant à 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 17 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque le *fonctionnaire désigné* constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été exécutés conformément au présent règlement, le *Conseil* doit, dans les soixante (60) jours de cette constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation.

L'avis de régularisation doit contenir :

- 1° l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration;
- 2° le numéro d'inscription au registre foncier de l'avis de détérioration auquel il se rattache;
- 3° une mention attestant que les travaux décrits dans l'avis de détérioration ont été effectués.

La Ville doit, dans les vingt (20) jours suivant l'inscription de l'avis de régularisation, notifier celui-ci :

- au propriétaire de l'immeuble;
- et, à toute personne titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

ARTICLE 18 LISTE PUBLIQUE DES IMMEUBLES VISÉS PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION

La Ville tient à jour et publie sur son site Internet la liste des immeubles visés par un avis de détérioration, laquelle est mise à jour lors de l'inscription d'un avis de régularisation.

La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

La Ville doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à un avis de régularisation.

ARTICLE 19 NON RESPECT DE L'AVIS DE TRAVAUX

Dans le cas où le propriétaire du bâtiment omet d'effectuer des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au 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.

ARTICLE 20 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE VISÉ PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION

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

- 1° l'immeuble 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 sur l'expropriation (RLRQ, c. E-25);
- 2° l'état de vétusté ou de délabrement de l'immeuble présente un risque sérieux pour la santé ou la sécurité des personnes;
- 3° il s'agit d'un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1.

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).

ARTICLE 21 AVIS ORDONNANT L'ÉVACUATION D'UN IMMEUBLE

Le *fonctionnaire désigné* peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications. 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 le *fonctionnaire désigné*, et ce aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

CHAPITRE 4 – OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 22 INTERDICTIONS GÉNÉRALES

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment.

ARTICLE 23 MAINTIEN EN BON ÉTAT

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenue en bon état et remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues, notamment afin de protéger le bâtiment contre les intempéries et de préserver l'intégrité de la structure du bâtiment. Elles doivent être entretenues 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 du vent, du poids de la neige et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien, état d'abandon, état de délabrement ou de vétusté :

- 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, de rongeur ou d'autres animaux et insectes à l'intérieur du bâtiment ou des murs;
- 2° un revêtement, 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 parement ou mur de briques ou d'un autre type de maçonnerie qui comporte des joints de mortier évidés, manquants, abîmés ou fissurés;

- 4° une marche, un escalier, un garde-corps, une colonne, une poutre ou un balcon ainsi qu'une terrasse et coursive qui est instable, endommagé ou affecté par de la pourriture;
- 5° un mur, un toit, un plafond ou un mur de fondation qui comporte 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 abîmé ou manquant;
- 10° un carreau de fenêtre brisé, manquant ou un cadre de fenêtre pourri ou manquant;
- 11° une moustiquaire, détériorée, abîmée ou manquante ;
- 12° un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré;
- 13° une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puit d'aération ou de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle;
- 14° un *élément extérieur d'un bâtiment* qui est en état de vétusté, de délabrement, instable, dévissé, abîmé, pourri ou rouillé;
- 15° un plancher comportant un revêtement manquant, mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident.

ARTICLE 24 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

ARTICLE 25 CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation d'un bâtiment doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Le système de chauffage doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 21 °C, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, à l'intérieur de chaque pièce d'un bâtiment destiné à des fins d'habitation

SECTION 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

ARTICLE 26 ALIMENTATION EN EAU POUR BATIMENT VACANT

Malgré l'article 24, 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.

ARTICLE 27 CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION POUR BATIMENT VACANT

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 10 °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.

ARTICLE 28 RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

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, verrouillé ou barricadé de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

ARTICLE 29 SURVEILLANCE

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique par le propriétaire de manière à identifier les parties constituantes du bâtiment qui ne protègent plus contre les intempéries ou qui menacent l'intégrité de la structure du bâtiment.

La surveillance doit couvrir l'ensemble des parties constituantes du bâtiment, y compris les toitures, les façades, les ouvertures, ainsi que les installations techniques et les éléments structuraux ou possédant des caractéristiques architecturales ou patrimoniales d'intérêts.

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 le *fonctionnaire désigné* sur demande.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

ARTICLE 30 INFRACTION

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction.

ARTICLE 31 SANCTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement est passible d'une amende :

- 1° S'il s'agit d'une personne physique :
 - a) Pour une première infraction, d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 10 000\$;
 - b) Pour toute récidive, d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 20 000 \$.
- 2° S'il s'agit d'une personne morale :
 - a) Pour une première infraction, d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 20 000\$;
 - b) Pour toute récidive, d'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 40 000 \$.

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.

ARTICLE 32 SANCTIONS RELATIVES À UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement est passible, lorsque l'immeuble est patrimonial, d'une amende :

- 1° S'il s'agit d'une personne physique :
 - a) Pour une première infraction, d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 250 000 \$;
 - b) Pour toute récidive, d'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000 \$.
- 2° S'il s'agit d'une personne morale :
 - a) Pour une première infraction, d'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000\$;
 - b) Pour toute récidive, d'une amende d'au moins 8 000 \$ et d'au plus 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.

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

ARTICLE 33 DÉTERMINATION DES FACTEURS AGGRAVANTS

Les infractions liées à la détérioration d'un immeuble sont sanctionnées conformément à l'article 145.41.7 LAU., et tiennent compte notamment des facteurs aggravants suivants :

- 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 au troisième alinéa de l'article 145.41 LAU ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
- 5° le fait que le bâtiment concerné soit un *immeuble patrimonial* au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 LAU;
- 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 34 CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

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

ARTICLE 35 FRAIS

Dans tous les cas d'infraction au présent règlement, les frais judiciaires et administratifs applicables s'ajoutent à l'amende imposée, conformément aux lois et règlements en vigueur.

ARTICLE 36 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE

JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE

PROJET



Cowansville

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1940 RELATIF À L'OCCUPATION
ET L'ENTRETIEN DES BATIMENTS**

CERTIFICAT

Avis de motion donné le
Adoption du règlement le
Publié conformément à la Loi le

SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE

JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE