

RÈGLEMENT N° 1467 RELATIF À L'ENTRETIEN ET À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS

SOMMAIRE DE LA PROCÉDURE D'ADOPTION	
AVIS DE MOTION ET DÉPÔT :	25 AVRIL 2023
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	25 AVRIL 2023
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	16 MAI 2023
ENTRÉE EN VIGUEUR :	19 MAI 2023

ATTENDU QU'avis de motion a été donné le 25 avril 2023 que le projet de règlement a été déposé à la même séance.

LE 16 MAI 2023, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

- | | |
|--------------------------------|---|
| Titre du règlement | 1. Le présent règlement est intitulé Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments de Ville Mont-Royal. |
| Objectif | 2. Le présent règlement a pour but d'établir des normes minimales d'occupation et d'entretien des bâtiments sur le territoire de la Ville de Mont-Royal. |
| Interprétation du texte | 3. De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> a) les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut. En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ; b) quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances ; c) l'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue ; le verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit » ; d) les mots écrits au singulier comprennent le pluriel, et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ; e) toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire ; f) lorsqu'une norme prescrite par le présent règlement se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique ; g) les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique ; h) le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ; i) l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin. |

Terminologie

4. 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 en vigueur à la Ville de Mont-Royal.
5. Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage en vigueur ont le sens qui leur est communément attribué.

CHAPITRE II
CHAMPS D'APPLICATION

Territoire assujetti

6. Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mont-Royal.

Bâtiments assujettis

7. Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment ainsi qu'à leurs accessoires.

Personnes visées par ce règlement

8. Le présent règlement vise toute personne morale de droit public ou de droit privé et toute personne physique.

CHAPITRE III
POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Application du règlement

9. L'application de ce règlement est confiée au chef ainsi qu'aux inspecteurs du Service de l'Aménagement et développement du territoire de la Ville de Mont-Royal, ou toute autre personne désignée par le conseil municipal, désignés ci-après comme l'« autorité compétente ».

Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et donner des constats d'infractions au nom de la Ville relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement.

Inspection

10. 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 sans nuire à l'exécution de ses fonctions à toute heure raisonnable. Elle doit aussi fournir à l'autorité compétente les renseignements ou documents qu'elle requiert.

Essais, analyses et vérifications

11. L'autorité compétente peut exiger tout renseignement relatif à l'application du règlement, de même que la production de tout document s'y rapportant. Notamment, l'autorité compétente peut faire ou exiger que soient effectués des essais, des analyses ou des vérifications, prendre des photographies ou des enregistrements afin de vérifier la conformité du bâtiment avec le présent règlement.

Installation d'un appareil de mesure

12. L'autorité compétente peut faire ou exiger que soit installé un appareil de mesure ou ordonner d'en installer un et exiger que les données recueillies lui soient transmises.

**Non respecté du
délai imparti**

13. Si les essais, les analyses et les vérifications, de même que l'installation d'un appareil de mesure requis par l'autorité compétente ne sont pas réalisés dans le délai imparti par l'autorité compétente, cette dernière pourra retenir les services d'un expert aux frais de la personne à qui une telle exigence était formulée.

Toute personne visée au paragraphe ci-dessus ne peut refuser l'accès à l'expert retenu par l'autorité compétente et doit préparer le bâtiment de façon à faciliter le travail de l'expert.

**Danger pour la
sécurité**

14. L'autorité compétente peut clôturer ou faire clôturer, aux frais du propriétaire, un terrain qui présente un danger lorsque le propriétaire est introuvable, ou qu'il refuse, néglige ou est incapable de faire les travaux visant à éliminer ce danger après en avoir reçu l'ordre de l'autorité compétente.

**Autres fonctions
et pouvoirs de
l'autorité
compétence**

15. Dans le cadre de l'application de ce règlement, l'autorité compétente peut également exercer tous autres pouvoirs qui lui sont confiés comme stipulé au règlement de zonage et au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

**CHAPITRE IV
ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

**Maintien en bon
état d'un bâtiment**

16. Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et dans son intégrité et doivent pouvoir remplir la fonction pour laquelle 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 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.

Fondation

17. 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.

**Enveloppe
extérieure**

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

1. 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 ou intrusion ;
2. 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 ;
3. être nettoyés, repeints, rejointoyés, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation.

Ouvertures

19. Toutes les ouvertures extérieures d'un bâtiment, telles les portes et les fenêtres, 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 ouvertures 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.

Barricade interdite

20. Toute barricade aux ouvertures d'un bâtiment est interdite, sauf si le bâtiment a été endommagé par un incendie, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'un permis de démolition ou de construction auprès du Service de l'aménagement et développement du territoire.

Toit

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

1. 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 ;
2. assurer le maintien d'un revêtement de toiture sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes ;
3. capter, dans des gouttières, les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture jusqu'au sol. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état.

Balcons, galeries, escaliers et autres constituantes

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

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

Système d'alimentation en eau potable, plomberie et chauffage

23. Un bâtiment doit être également pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, de plomberie, d'éclairage et de chauffage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Pour les fins d'un bâtiment destiné à l'habitation, une installation permanente de chauffage doit permettre à l'occupant de maintenir à l'intérieur une température minimale de 15 °C prise au centre de chaque pièce, à 1 m du sol, sans l'utilisation d'un chauffage d'appoint.

Immeuble patrimonial

24. Pour un immeuble patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre 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, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble.

Cette disposition s'applique également aux immeubles à caractère patrimonial énumérés au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA) de la Ville de Mont-Royal.

25. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité, la qualité et l'apparence architecturale de l'immeuble.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PÉNALES

Amendes

26. Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible :

1. S'il s'agit d'une personne physique :

- i. D'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
- ii. D'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
- iii. D'une amende d'au moins 20 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

2. S'il s'agit d'une personne morale :

- i. D'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction
- ii. D'une amende d'au moins 8 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive
- iii. D'une amende d'au moins 40 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

Facteurs aggravants

27. 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 la prévenir, notamment lorsque les travaux exigés par l'autorité compétente 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 (RLRQ, chapitre P-9.002) ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120;
- 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.

Infractions multiples

28. Si l'infraction est continue, cette continuité constitue jour après jour une infraction distincte. Une amende imposée en raison d'une infraction ne libère pas la personne en cause de l'obligation de se conformer au présent règlement.

Autres recours

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

**CHAPITRE VI
DISPOSITION FINALE**

Entrée en vigueur

30. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le maire,

Le greffier,

(signé Peter J. Malouf)

(signé Alexandre Verdy)

Peter J. Malouf

Alexandre Verdy