POUR CONSULTATION SEULEMENT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

PROJET DE RÈGLEMENT NO PU-2708 Concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments patrimoniaux.

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les résidents de la Ville de Mirabel;

CONSIDÉRANT QUE l'article 87 de la Loi modifiant la *Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* prévoit l'obligation de maintenir un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments dans le but de prévenir le dépérissement des immeubles patrimoniaux;

CONSIDÉRANT QUE l'inventaire des bâtiments patrimoniaux de la Ville de Mirabel a été adopté le 13 avril 2026;

CONSIDÉRANT QU'il est primordial que les bâtiments inclus à l'inventaire soient maintenus dans un bon état afin d'éviter qu'ils se détériorent;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Mirabel souhaite protéger et mettre en valeur son patrimoine immobilier;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'adopter un règlement visant à assurer l'entretien et la préservation des immeubles patrimoniaux situés sur le territoire de la Ville de Mirabel;

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'insalubrité par les articles 55 à 58 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1);

CONSIDÉRANT QUE conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* de la province de Québec (RLRQ, c. A-19.1), conformément à l'article 145.41, le conseil municipal de la Ville de Mirabel doit adopter un règlement en ce qui concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments dans les limites du territoire de la Ville;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la Ville qu'un règlement concernant la salubrité et l'entretien des bâtiments soit adopté;

CONSIDÉRANT QUE ce conseil adoptait le 22 juin 2026, le projet de règlement numéro PU-2708;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance de ce conseil tenue le 22 juin 2026;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'adopter le règlement numéro U-2708 avec modifications, soit :

Article 1.1.1.
De remplacer :
« *Règlement sur la salubrité et l'entretien des bâtiments* » par « *Règlement concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments patrimoniaux* »

Article 2.1.9 « Barricades »
D'ajouter les paragraphes suivants :

« *L'installation de toute barricade, que ce soit pour un bâtiment entier ou une portion de celui-ci doit être autorisée préalablement par l'autorité compétente.*
Une barricade autorisée en vertu du présent article ne peut être maintenue au-delà d'un délai raisonnable pour procéder notamment à la réfection, la restauration ou à la réparation du bâtiment. Le délai raisonnable, doit être justifié par le temps requis pour effectuer les travaux nécessaires et obtenir toutes les autorisations requises. Une pièce justificative des délais sera exigée. »

Article 5.1.2 « Contrôle de l'accès et autres mesures »
D'ajouter les phrases suivantes au 2e alinéa :
« *Le délai raisonnable, doit être justifié par le temps requis pour effectuer les travaux nécessaires et obtenir toutes les autorisations requises. Une pièce justificative des délais sera exigée.*
De remplacer au 5e et 6e alinéa « *10°C* » par « *15°C* »

Article 5.1.2 « Contrôle de l'accès et autres mesures »
D'ajouter l'alinéa suivant après le 6e :
« *De plus, le taux d'humidité à l'intérieur du bâtiment doit être maintenu dans les paramètres suivants :*
i. En saison hivernale : entre 30 % et 45 %;
ii. En saison estivale : entre 40 % et 50 %. »

LE 22 JUIN 2026, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1. SECTION 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1. Titre et entrée en vigueur

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments patrimoniaux ». Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.1.2. Champ d'application

Le présent règlement a pour objet d'établir des normes minimales de salubrité et d'entretien des immeubles patrimoniaux situés (ci-après « bâtiments ») sur le territoire de la Ville de Mirabel. Le présent règlement s'applique à tout immeuble patrimonial tel que défini au présent règlement.

Adoption par partie

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie quelconque de ce règlement vient à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement.

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2. SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1. Renvoi

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 un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.2.2. Interprétation du texte

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

i. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut ;

ii. L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;

iii. Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête ;

iv. Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;

v. Avec l'emploi du mot « doit » ou « devra », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;

vi. Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique ou toute société en nom collectif, en commandite ou en participation ou toute association au sens du *Code civil du Québec*.

1.2.3. Règles d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

En cas d'incompatibilité, entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

1.2.4. Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au Règlement de zonage en vigueur de la Ville de Mirabel. Toutefois, pour les fins du présent règlement, les mots suivants ont la signification qui leur est donnée au présent article.

Bâtiment

Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, dont notamment un logement, et tout bâtiment accessoire, ainsi que toute construction utilisée ou destinée à être utilisée à des fins commerciales.

Immeuble patrimonial

Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (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 de cette loi.

Logement

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à servir à des fins résidentielles et ses accessoires, notamment et de façon non limitative, un hangar, un balcon, un garage, un abri d'auto, une remise, etc.

Salubrité

Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est de 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.

1.3. SECTION 3 – POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

1.3.1. Application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à tout fonctionnaire œuvrant à la Ville de Mirabel (ci-après désigné comme étant « l'autorité compétente »). Le fonctionnaire (ou « l'autorité compétente ») peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et émettre des constats d'infraction au nom de la Ville relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement.

1.3.2. Inspection

En regard des attributions qui lui sont conférées, de l'application des différentes dispositions contenues dans le présent règlement municipal l'autorité compétente peut entrer dans tout immeuble assujetti au présent règlement et circuler sur tout terrain occupé par une habitation aux fins de vérifier sa conformité au présent règlement. L'autorité compétente peut se faire accompagner de tout autre employé de la Ville ou de toute autre personne dont les services sont requis afin de vérifier la conformité des lieux au présent règlement.

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.

1.3.3. Vérification

L'autorité compétence peut, dans tout bâtiment, prendre des photographies ou faire des relevés pour vérifier si l'état ou l'occupation des lieux est conforme au présent règlement. Aux mêmes fins, l'autorité compétente peut exiger du propriétaire et/ou du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment, qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification de la qualité d'un matériau, d'un équipement, d'une installation, de l'air ou de toute autre caractéristique du bâtiment et qu'il fournisse une attestation de conformité émise par une personne qualifiée à l'égard de cet essai, de cette analyse ou de cette vérification.

1.3.4. Avis de non-conformité

Lorsque l'autorité compétente constate, à la suite d'une inspection, qu'un bâtiment n'est pas conforme aux exigences du présent règlement, elle peut signifier de la manière prescrite au présent article, un avis de non-conformité.

Cet avis doit, en plus de donner une description du bâtiment en cause, indiquer d'une façon claire et précise :

- La nature de la contravention;
- Les mesures à prendre pour y remédier;
- Le délai accordé pour se conformer à l'avis.

L'avis de non-conformité doit être adressé au propriétaire et/ou à l'occupant, ou, selon le cas, à toute personne responsable de rendre le bâtiment conforme aux exigences du présent règlement. L'avis peut être verbal lorsque les infractions constatées peuvent mettre en danger la sécurité des occupants et nécessitent une évacuation.

La personne qui reçoit un avis de non-conformité doit effectuer ou faire effectuer les travaux, essais, analyses ou vérifications requises dans les délais accordés par l'autorité compétente et mentionnés dans l'avis.

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

1.3.5. 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, doit transmettre à l'autorité compétente une copie du rapport d'extermination réalisé par le professionnel dès la fin des opérations d'extermination.

L'opération d'extermination doit être renouvelée jusqu'à l'extermination totale de causes de prolifération. Le rapport d'extermination doit porter la mention extermination définitive des causes.

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.

1.3.6. 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 au propriétaire, au locataire ou à l'occupant des lieux un avis visant à l'enjoindre 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.

1.3.7. Santé publique

Si l'autorité compétente estime que la situation psychosociale 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 porter atteinte à sa

santé ou sa sécurité et qu'elle refuse de l'évacuer, elle peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique.

2. ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

2.1.1. Généralités

Tout bâtiment doit :

a) Offrir la solidité nécessaire, dans toutes ses parties constituantes, pour résister aux effets du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature;
b) Être maintenu dans un état permettant l'usage auquel il est destiné;
c) Être entretenu de façon à ne pas être délabré, vétuste, dans un état d'abandon ou impropre à l'habitation;
d) Être entretenu de façon à assurer sa conservation;
e) Être réparé de façon à prévenir tout risque d'accident.

2.1.2. Fondations

Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être stables, entretenues et réparées de façon à prévenir toute infiltration d'eau ainsi que l'intrusion de vermine ou de rongeurs.

2.1.3. Revêtement extérieur

Le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état, réparé ou remplacé au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'eau. Il doit être périodiquement nettoyé, repeint, autrement traité ou entretenu de manière à en prévenir la dégradation.

Tout joint d'un ouvrage de maçonnerie doit être étanche et refait au besoin.

2.1.4. Portes et fenêtres

Toutes les portes et fenêtres d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige. Elles doivent être réparées ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les vitres brisées doivent être remplacées.

Elles doivent également être nettoyées, repeintes ou autrement entretenues de manière à en prévenir leur dégradation.

2.1.5. Balcons, galeries et escaliers extérieurs

Tous les balcons, galeries, escaliers extérieurs doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés, au besoin. Ils doivent offrir une solidité suffisante pour l'usage auquel ils sont destinés.

2.1.6. Toiture

Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées au besoin, afin d'en assurer l'étanchéité et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, d'animaux et d'insectes.

2.1.7. Intrusion d'animaux

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment doit être entretenue afin d'empêcher l'intrusion de vermine, de rongeur, de volatiles ou d'autres animaux nuisibles.

2.1.8. Planchers, murs et plafonds

Les planchers, les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures, de manière à ne pas causer d'accidents.

2.1.9. Barricades

Tout bâtiment barricadé, de façon volontaire ou forcée, ou un bâtiment utilisé de façon discontinue doit être maintenu dans un état sécuritaire et être entretenu de façon à en empêcher l'accès.

L'installation de toute barricade, que ce soit pour un bâtiment entier ou une portion de celui-ci doit être autorisée préalablement par l'autorité compétente.

Une barricade autorisée en vertu du présent article ne peut être maintenue au-delà d'un délai raisonnable pour procéder notamment à la réfection, la restauration ou à la réparation du bâtiment. Le délai raisonnable, doit être justifié par le temps requis pour effectuer les travaux nécessaires et obtenir toutes les autorisations requises. Une pièce justificative des délais sera exigée.

2.1.10. Bâtiment accessoire

Toutes les exigences de la présente section s'appliquent également à tout bâtiment accessoire.

2.1.11. 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 inscrit dans l'inventaire patrimonial de la Ville, 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 la qualité patrimoniale de l'immeuble. Les composantes architecturales caractéristiques d'un immeuble patrimonial doivent être maintenues en bon état et réparées avant d'être remplacées.

3. ÉQUIPEMENTS DE BASE

3.1.1. Systèmes nécessaires

Un bâtiment destiné à l'habitation ou à titre commercial doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées, d'installation de chauffage et d'un système électrique d'éclairage qui doivent être maintenus, pour l'ensemble de leurs composantes, continuellement en bon état de fonctionnement, sécuritaires et conformes aux normes d'installations et d'entretien, et ce, aux fins de pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

3.1.2. Équipements

Un logement doit être pourvu d'au moins :

vii. Un évier de cuisine;
viii. Une toilette (cabinet d'aisances);
ix. Un lavabo
x. Une baignoire ou une douche

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

3.1.3. Alimentation en 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 de façon suffisante.

3.1.4. Évacuation des eaux usées

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.

3.1.5. 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 de 20 degrés Celsius.

3.1.6. Éclairage

L'installation électrique d'un bâtiment d'habitation doit assurer l'éclairage de toutes les pièces, des espaces communs, des escaliers intérieurs et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment avec une intensité moyenne de 50 lux.

4. SALUBRITÉ

4.1.1. 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.

Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

En cas d'insalubrité, le propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires afin d'en faire cesser la cause.

À cet effet, le locateur doit dénoncer toute situation d'insalubrité à la Ville.

4.1.2. Cause d'insalubrité

Les causes d'insalubrités suivantes, dans un bâtiment ou un logement, sont prohibées et doivent être supprimées :

xi. Un bâtiment ou une partie de bâtiment qui n'offre pas la stabilité structurelle nécessaire pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture et des charges dues à la pression du vent;
xii. La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération;
xiii. La présence d'animaux morts ou d'accumulation de matières fécales ou d'autres déjections animales à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
xiv. La présente d'ordures ménagères, de déchets, de matières résiduelles ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
xv. Un encombrement des voies d'évacuation;
xvi. La présence de matières en décomposition ou malodorantes qui dégage une odeur nauséabonde ou des émanations toxiques;

xvii. Le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie;

i. Un état de malpropreté, de détérioration ou d'encombrement par diverses matières ou objets qui sont incompatibles avec l'usage auquel il est destiné;

ii. La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant ou susceptible de causer une dégradation de la structure, de l'isolation des matériaux ou des finis, ou la présence de moisissure ou de champignons ainsi que les conditions favorisant leur prolifération;

iii. La présence de refoulement ou de rejet d'égout sanitaire dans le bâtiment et mauvais fonctionnement de l'installation septique.

5. BÂTIMENTS VACANTS

5.1.1. Dispositions générales

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

5.1.2. Contrôle de l'accès et autres mesures

Lorsqu'un bâtiment est barricadé, il doit être barricadé conformément aux exigences suivantes :

i. Seuls les panneaux de contreplaqué d'une épaisseur minimale de 12 millimètres sont autorisés;

ii. Les panneaux de contreplaqué doivent être fixés solidement à l'enveloppe extérieure du bâtiment;

iii. Les panneaux de contreplaqué fermant une porte ou une fenêtre ne doivent pas déborder les montants de leur cadre;

iv. Pour des panneaux de contreplaqué fixés sur de la maçonnerie, ceux-ci doivent être fixés dans les joints de mortier. Suite à leur retrait, tout joint de mortier endommagé doit être restauré.

La fermeture d'une ouverture conformément au premier alinéa ne peut être maintenue au-delà d'un délai raisonnable pour procéder notamment à la réfection, à la restauration ou à la réparation du bâtiment. Le délai raisonnable, doit être justifié par le temps requis pour effectuer les travaux nécessaires et obtenir toutes les autorisations requises. Une pièce justificative des délais sera exigée.

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance suffisante.

Tout bâtiment vacant doit être équipé d'un éclairage extérieur en bon état de fonctionnement qui permet de maintenir un faisceau standard de lumière orienté vers le sol dans un rayon de 2,5 mètres autour des accès du bâtiment.

L'éclairage extérieur doit être maintenu allumé en tout temps du crépuscule jusqu'à l'aube.

Tout bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état qui permet de maintenir en tout temps une température ambiante intérieure d'au moins 15 °C.

La température intérieure doit être maintenue en tout temps à au moins 15 °C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol.

De plus, le taux d'humidité à l'intérieur du bâtiment doit être maintenu dans les paramètres suivants :

i. En saison hivernale : entre 30% et 45%;

ii. En saison estivale : entre 40% et 50%.

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

6. DIVULGATION OBLIGATOIRE DE LA PRÉSENCE DE PARASITES

6.1.1. Divulgation obligatoire et devoirs du propriétaire

Les occupants d'une habitation sont tenus d'aviser, sans délai, le propriétaire de la présence de parasites dans un logement ou une chambre en location.

Le propriétaire, ayant été avisé de la présence de tels parasites, est tenu :

1° De mandater, dans les 10 jours de la découverte de parasites, une entreprise d'extermination afin de réaliser une évaluation et, lorsque nécessaire, les travaux d'extermination requis.

2° D'informer dans les plus brefs délais, les occupants de la date de l'extermination et de leur fournir les informations portant sur les préparatifs nécessaires au traitement.

3° Après avoir procédé à des travaux d'extermination, une déclaration détaillée, rédigée par l'entreprise d'extermination, doit être transmise au fonctionnaire désigné, par le propriétaire au plus tard 7 jours après les travaux.

7. INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

7.1.1. Sanctions

Quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

1. S'il s'agit d'une personne physique :
   i. D'une amende d'un montant minimum de 5 000 $ et d'un montant maximum de 250 000 $ pour une première infraction;
   ii. D'une amende d'un montant minimum de 10 000 $ et d'un montant maximum de 250 000 $ pour une récidive;
2. S'il s'agit d'une personne morale :
   i. D'une amende d'un montant minimum de 10 000 $ et d'un montant maximum de 250 000 $ pour une première infraction;
   ii. D'une amende d'un montant minimum de 20 000 $ et d'un montant maximum de 250 000 $ pour une récidive;

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

i. Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance ;
ii. La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
iii. L'intensité des nuisances subies par le voisinage ;
iv. 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;
v. 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;
vi. 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;
vii. Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

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.

7.1.2. Recours judiciaires

Si le propriétaire ou l'occupant omet d'apporter les correctifs demandés dans le délai prescrit, la Cour supérieure pourrait être saisie du dossier. Le cas échéant, la requête est instruite et jugée d'urgence et la Cour peut autoriser la municipalité à effectuer les travaux et à en réclamer le coût du propriétaire.

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

La municipalité se garde aussi le droit de procéder à tout autre recours judiciaire afin de pallier une situation touchant le bien-être et la sécurité des personnes, notamment en vertu des articles 231 et 232 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1).

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 et, sans limitation, la municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles concernés de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

7.1.3. Avis de détérioration au registre foncier

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis, outre une requête à la Cour supérieure, le conseil de la municipalité peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration. Le cas échéant, un éventuel acquéreur de l'immeuble devra assumer la responsabilité des travaux requis par cet avis.

Si les travaux ont été effectués, le conseil inscrit au registre foncier un avis de régularisation.

La municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Cette liste est publiée sur le site Internet de la municipalité. Un immeuble est retiré de ladite liste lorsqu'il a fait l'objet d'un avis de régularisation.

7.1.4. Expropriation d'un bâtiment vétuste, délabré et détérioré

Lorsque le propriétaire d'un bâtiment vétuste, délabré ou détérioré ne se conforme pas à un avis de détérioration que la municipalité a fait inscrire au registre foncier depuis 60 jours, la municipalité peut acquérir l'immeuble, de gré à gré ou par expropriation, si les travaux exigés dans l'avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

i. Il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la *Loi sur l'expropriation* (chapitre E-25), depuis un an;
ii. Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
iii. Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

8. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

_____
Roxanne Therrien, mairesse

_____
Suzanne Mireault, assistante-greffière