
Règlement numéro L-12950 relatif à
l'occupation et à l'entretien des bâtiments

SÉANCE (ordinaire ou extraordinaire) du conseil de la Ville de Laval, tenue le __ à __ heures, au lieu ordinaire des séances du conseil, conformément aux dispositions de la Loi et à laquelle séance étaient présents M. Stéphane Boyer, maire et président du comité exécutif et les conseillers :

formant (quorum ou la totalité) des membres du conseil, sous la présidence de Mme Cecilia Macedo, présidente du conseil ;

ATTENDU QUE l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) indique qu'une municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ;

ATTENDU QUE, dans le cadre de ses différentes actions mises de l'avant en faveur de la protection et de la mise en valeur du patrimoine bâti, la Ville souhaite davantage contrôler les situations de vétusté ou de délabrement pour les immeubles patrimoniaux situés sur son territoire ;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été déposé et qu'avis de motion a été régulièrement donné en vue de l'adoption du présent règlement ;

SUR recommandation du comité exécutif, il est,

PROPOSÉ PAR :

APPUYÉ PAR :

ET RÉSOLU

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ par règlement du conseil de la Ville de Laval et il est, par le présent règlement, statué et ordonné en ce qui suit :

PROJET DE RÈGLEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12950

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES ET DÉFINITIONS

SECTION I

BÂTIMENTS ASSUJETTIS AU RÈGLEMENT

1. Ce règlement s'applique à tout immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), soit 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.

Ce règlement s'applique également à tout immeuble patrimonial apparaissant à l'Annexe I du Règlement numéro L-12507 concernant la démolition d'immeubles.

Un bâtiment qui n'est pas un immeuble patrimonial n'est pas assujetti à ce règlement.

SECTION II

DÉLÉGATION DE POUVOIR AU COMITÉ EXÉCUTIF

2. Aux fins de ce règlement, les pouvoirs dévolus au conseil municipal par la section XII du chapitre IV du Titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) sont délégués au comité exécutif.

SECTION II

DÉFINITIONS

3. Dans le présent règlement, les mots et expressions suivants signifient :

« autorité compétente » : la personne qui occupe le poste de Directeur, Directeur adjoint, Chef de division, Responsable Inspection, Responsable information et permis et Inspecteur du Service de l'urbanisme ou toute personne chargée par le Directeur de l'application de ce règlement.

« bâtiment » : tout immeuble patrimonial assujetti par ce règlement conformément à l'article 1.

« bâtiment destiné à l'habitation » : tout bâtiment principal au sens du règlement CDU-1 concernant le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval assujetti au présent règlement qui est occupé à des fins d'habitation au sens du règlement L-12519 concernant le Code du logement ou qui n'est pas occupé à de telles fins, notamment pour cause de manque d'occupant, de son état de vétusté ou de l'absence des équipements prévus au règlement L-12519 concernant le Code du logement.

« bâtiment non destiné à l'habitation » : tout bâtiment assujetti à ce règlement qui n'est pas un bâtiment destiné à l'habitation.

« délabrement » : état de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure de la chose et rendant impossible l'usage pour lequel la chose est destinée ou conçue.

« vétusté » : état de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue.

CHAPITRE II

NORMES ET MESURES APPLICABLES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION I

NORMES VISANT À EMPÊCHER LE DÉPÉRISSEMENT DES BÂTIMENTS

4. Un bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

La température doit être maintenue à un minimum de 14 degrés Celsius.

Cette température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

PROJET DE RÈGLEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12950

5. À la suite de la constatation par la Ville d'une contravention au premier alinéa de l'article 4, un bâtiment destiné à l'habitation doit être rendu conforme dans les 30 jours de la réception d'un avis à cet effet par l'autorité compétente, à défaut de quoi la Ville peut exiger la réalisation des travaux correctifs en conformité à l'article 9 de ce règlement.

La démonstration de la conformité de l'installation de chauffage est la responsabilité du propriétaire.

6. Un bâtiment non destiné à l'habitation pourvu d'une installation permanente de chauffage doit être maintenu à une température minimale de 10°C dans toutes les pièces et dans toutes les parties d'un bâtiment.

Cette température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

7. Dans un bâtiment destiné à l'habitation vacant ou dans un bâtiment non destiné à l'habitation vacant, l'arrivée d'eau principale doit être fermée, sauf si le système de chauffage qui y est installé requiert une alimentation en eau.

SECTION II

NORMES VISANT À PROTÉGER LES BÂTIMENTS CONTRE LES INTEMPÉRIES ET PRÉSERVER L'INTÉGRITÉ DE LEUR STRUCTURE

8. Les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et doivent pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées de façon à pouvoir remplir cette même fonction.

De façon non limitative :

- 1° l'enveloppe extérieure du bâtiment, tels une toiture, un mur extérieur ou un mur de fondation, ainsi que ses composantes, qui consistent notamment en des portes, des fenêtres, des cadres, des lanterneaux ou autres ouvrages, doivent être résistantes à l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles. De plus, elles doivent être étanches afin d'empêcher les infiltrations d'air, de pluie ou de neige;
- 2° les parties du parement ou du revêtement extérieur qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparées ou remplacées;
- 3° les planchers ne doivent pas comporter de tuiles, de planches ou autres éléments mal joints, tordus, brisés ou pourris et tout autre défaut qui pourrait être dangereux ou causer un accident;
- 4° les parties mobiles des fenêtres, des portes et des puits d'aération et d'éclairage doivent être étanches et fonctionnelles;
- 5° les balcons, terrasses, galeries, passerelles et escaliers doivent être maintenus en bon état. Le plancher qui les compose ne doit pas être pourri et les garde-corps qui protègent les occupants doivent être bien fixés;
- 6° le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l'infiltration d'eau.

CHAPITRE III

POUVOIRS DE LA VILLE POUR CONTRAINDRE LA RÉPARATION

SECTION I

AVIS DE TRAVAUX

9. La Ville peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

Pour ce faire, elle doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit conforme aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), lui indiquant notamment les travaux à effectuer pour rendre son immeuble conforme à ce règlement et le délai pour les effectuer.

PROJET DE RÈGLEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12950

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

SECTION II

NON-RESPECT DE L'AVIS DE TRAVAUX

10. Dans le cas où le propriétaire du bâtiment ne se conforme pas à l'avis transmis par la Ville, celui-ci s'expose à toutes les procédures et à tous les recours prévus aux articles 145.41 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).
11. Dans le cas où le propriétaire du bâtiment omet d'effectuer des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, la Ville peut être autorisée par la Cour supérieure à les effectuer à sa place et à en lui réclamer le coût.
12. Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis, le comité exécutif peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration.

Un tel avis est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de ce bâtiment conformément à l'article 145.41.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Lorsque la Ville constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le comité exécutif doit requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation conformément à l'article 145.41.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

Un tel avis est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de ce bâtiment conformément à l'article 145.41.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

13. Toute somme dépensée par la municipalité à la suite de ses interventions en vertu des articles 9 à 11 est assimilée à une taxe foncière et récupérable de la même façon, si le débiteur est le propriétaire du bâtiment.

SECTION III

LISTE DES IMMEUBLES À L'ÉGARD DESQUELS UN AVIS DE DÉTÉRIORATION EST INSCRIT SUR LE REGISTRE FONCIER

14. L'autorité compétente tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier et publie cette liste sur son site Internet.

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

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, l'autorité compétente retire de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

SECTION IV

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

15. Conformément aux dispositions prévues à l'article 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), la Ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout bâtiment 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.

Malgré toute disposition inconciliable du Règlement L-12059 visant l'aliénation d'immeubles *municipaux*, un tel bâtiment 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).

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

SECTION I

RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

16. L'application de ce règlement est confiée à l'autorité compétente.

PROJET DE RÈGLEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO L-12950

SECTION II

POUVOIRS D'INSPECTION

17. Sur présentation d'une pièce d'identité, l'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable et aux fins de l'application de ce règlement, visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière et immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement.

Sous réserve du respect, par l'autorité compétente, de la condition prévue au premier alinéa, le propriétaire ou l'occupant doit laisser pénétrer l'autorité compétente sur les lieux sans nuire à l'exécution de ses fonctions.

L'autorité compétente peut faire des essais, prendre des photographies ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure dans un bâtiment ou sur la propriété, pour les fins de l'application de ce règlement.

SECTION III

INFRACTIONS ET PEINES

18. En vertu du Code de procédure pénale du Québec (RLRQ, c. C-25.1), l'autorité compétente et les policiers du Service de police sont autorisés à délivrer des constats d'infraction pour et au nom de la Ville pour toute infraction à ce règlement.

19. Quiconque enfreint les dispositions des articles 4, 5, 6, 7, 8 et du 2^e alinéa de l'article 17 ou entrave le travail de l'autorité compétente prévu au 3^e alinéa de l'article 17 de ce règlement commet une infraction et est passible, selon le cas, de l'imposition des amendes suivantes :

1^o pour une première infraction, d'une amende dont le montant est :

- a) dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 500 \$ et d'un maximum de 1 000 \$;
- b) dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 2 000 \$;

2^o en cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est :

- a) dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 125 000 \$;
- b) dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

Commets également une infraction et est passible, selon le cas, de l'imposition des amendes prévues à l'alinéa précédent, quiconque :

- 1^o exécute des travaux, érige, modifie, transforme, agrandit ou permet l'érection, la modification, la transformation, la modernisation ou l'agrandissement d'une construction ou d'un ouvrage en contravention à ce règlement ;
- 2^o conseille, encourage ou incite une autre personne à faire une action qui constitue une infraction à ce règlement ;
- 3^o accomplit ou omet d'accomplir une action en vue d'aider une autre personne à commettre une infraction à ce règlement.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

SECTION IV

DISPOSITIONS FINALES

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

PROJET DE RÈGLEMENT

ADOPTÉ

M. Stéphane Boyer, maire et président du
comité exécutif

Mme Cecilia Macedo, présidente du
conseil

Me Valérie Tremblay, greffière ou
Me Mélanie Gauthier, greffière adjointe

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de règlement L-12950 concerne l'occupation et l'entretien des immeubles patrimoniaux. Il vise à empêcher leur déperissement, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure, et ce, afin d'éviter le phénomène de « démolition par abandon ». Le projet de règlement concerne tout immeuble patrimonial apparaissant à l'annexe I du *projet de Règlement numéro L-12949 modifiant le Règlement L-12507 remplaçant le Règlement L-12196 et concernant la démolition d'immeubles et modifiant le Règlement L-12659 décrétant un programme de revitalisation des bâtiments patrimoniaux sur le territoire de la Ville de Laval*.

Un tel projet de règlement aurait principalement pour effet, en encadrant l'occupation et l'entretien des immeubles patrimoniaux :

- d'éviter la dégradation de ces immeubles ;
- d'éviter les démolitions par négligence ou par abandon ;
- de réduire les risques de sinistre ;
- de faciliter l'expropriation de ces immeubles ;
- d'instaurer des amendes dissuasives et des conséquences aggravantes ;
- de compléter la gamme d'outils réglementaires de protection du patrimoine bâti, sans imposer de conditions supplémentaires pour la réalisation de travaux ou l'obtention de permis.

Ce règlement ne contient aucune disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire.