



RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ATTENDU QUE la Ville souhaite établir des normes uniformes et complètes relatives à l'occupation et à l'entretien de certains immeubles situés sur son territoire afin d'en assurer la sécurité, la salubrité et la durabilité;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt public de prévenir la vétusté et le délabrement du parc immobilier résidentiel en imposant des standards minimaux de maintien des structures, des enveloppes et des ouvertures des bâtiments;

ATTENDU QUE la Ville désire assurer un cadre de vie sécuritaire pour les occupants des immeubles ainsi que pour l'ensemble de la population en réduisant les risques de nuisances, d'insalubrité et de dangers associés à la détérioration des bâtiments; De protéger le patrimoine bâti, en régissant les interventions sur les immeubles d'intérêt patrimonial, afin de préserver leurs caractéristiques architecturales originales.

ATTENDU QUE la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti constituent des objectifs municipaux importants et qu'il y a lieu d'encadrer les interventions effectuées sur les immeubles d'intérêt patrimonial afin de préserver leurs caractéristiques architecturales originales;

ATTENDU QU'il est nécessaire d'établir des mesures visant la préservation, la sécurisation et la remise en état des immeubles inoccupés, vacants, abandonnés ou ayant subi un sinistre;

ATTENDU QU'il y a lieu de définir les pouvoirs d'intervention de la Ville, notamment en matière d'inspection, de notification, d'inscription d'avis de détérioration au registre foncier et d'application de sanctions en cas de contravention au présent règlement;

POUR CES MOTIFS ET EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRE ET INTERPRÉTATIVE

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement porte le titre suivant : « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ».

ARTICLE 2 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du règlement.

ARTICLE 3 OBJET

Le règlement porte sur les objets suivants :

- a. Empêcher le déperissement des bâtiments et préserver l'intégrité de leur structure, en les protégeant contre les intempéries et la présence de contaminants.
- b. Éliminer les nuisances générées par un mauvais entretien des bâtiments, leur vétusté ou leur délabrement, afin de protéger les occupants et leurs biens;
- c. Protéger les éléments d'intérêt patrimonial, pour mettre en valeur le cadre bâti historique de la ville.
- d. Prescrire des règles de salubrité, afin de favoriser le maintien de milieux de vie sains.
- e. Interdire certains usages incompatibles avec les normes sanitaires.

ARTICLE 4 INTERPRÉTATION ET DIVISIBILITÉ

Toutes les références à un autre règlement municipal sont réputées ouvertes. Si une disposition du présent règlement venait à être annulée par décision judiciaire, les autres dispositions restent en vigueur et continuent de s'appliquer.

ARTICLE 5 CARACTÈRE DE PERMANENCE

Les dispositions du règlement sont permanentes et s'appliquent sans interruption, quel que soit l'âge du bâtiment, son état, son utilisation, ou l'intensité de son occupation.

ARTICLE 6 TERMINOLOGIE

Les définitions, applicables dans le présent règlement, sont celles utilisées dans le règlement intitulé « Règlement numéro 04-2024 sur la gestion des règlements d'urbanisme ».

En l'absence d'une définition, les termes conservent leur sens usuel et la référence à la Vitrine linguistique de l'Office québécois de la langue française (OQLF).

CHAPITRE 2 APPLICATION

ARTICLE 7 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de La Sarre. Les normes prévues pour les bâtiments s'appliquent autant pour les existants que pour ceux à construire. En plus des dispositions générales, les bâtiments d'intérêt patrimonial sont soumis à des dispositions particulières.

ARTICLE 8 IMMEUBLES ASSUJETTIS

- a. Immeubles assujettis au règlement :
 - I. L'ensemble des immeubles, tous usages et catégories confondus, à l'exception de ceux identifiés au paragraphe b.
- b. Immeubles spécifiquement non assujettis :
 - I. Un immeuble appartenant à la ville
 - II. Un immeuble gouvernemental ou d'un mandataire gouvernemental

CHAPITRE 3 INTERDICTIONS

ARTICLE 9 USAGES PROHIBÉS

Dans un logement, un chalet ou sur le terrain d'un de ces derniers, sont interdits les usages suivants :

- a. L'entreposage de déchets, de matières ou d'objets dangereux ou susceptibles de représenter un risque pour la santé et la sécurité des personnes, des biens ainsi que pour l'intégrité de l'immeuble ou des immeubles voisins.
- b. De manière non limitative, la présence de véhicules autres que ceux destinés à une utilisation courante, de pièces de machinerie, de matériaux de construction, de réservoirs d'hydrocarbures autres que ceux destinés pour le chauffage ou l'éclairage, de produits chimiques ou bactériologiques divers, de contaminants, de munitions autres que celles prévues pour la chasse, d'explosifs, de matières dangereuses quelconques, de matières putrescibles autres que celles prévues pour le compostage, etc.

CHAPITRE 4 POUVOIRS DES AUTORITÉS

ARTICLE 10 FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le « fonctionnaire désigné », chargé à l'application du présent règlement, est celui désigné au règlement intitulé « Règlement numéro 04-2024 sur la gestion des règlements d'urbanisme ».

ARTICLE 11 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Aux fins d'application du règlement, le fonctionnaire désigné a le pouvoir de:

a. Visite et examen

Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, un immeuble pour s'assurer du respect du règlement.

b. Prise de données

Prendre des photographies, des mesures, des enregistrements ou prélever des échantillons de toute nature, à des fins de documentation et d'analyse.

c. Rapports d'experts

Obliger le propriétaire de l'immeuble à fournir, à ses frais et dans un délai imparti, un rapport professionnel prouvant la solidité, la sécurité ou le bon fonctionnement du bâtiment ou d'une de ses composantes.

d. Gestion parasitaire

Obliger le propriétaire de l'immeuble à avoir recours à un spécialiste pour éliminer un contaminant et à fournir une preuve d'éradication.

e. Avis

Signifier à un propriétaire d'immeuble tout avis dans un délai imparti.

CHAPITRE 5 NORMES MINIMALES RELATIVES AUX IMMEUBLES

SECTION I – ENTRETIEN ET INTÉGRITÉ

ARTICLE 12 OBLIGATIONS GÉNÉRALES

Tout propriétaire est tenu de maintenir son immeuble dans un bon état de conservation et de propreté. Tous les composants d'un bâtiment doivent être entretenus conformément à leur vocation d'origine, afin d'assurer la solidité requise pour supporter les charges permanentes et temporaires. Il convient également de garantir aux occupants un niveau de sécurité minimal, face aux risques liés à d'éventuels sinistres. En cas de dégradation ou de vétusté ou de délabrement, les parties endommagées doivent être réparées ou remplacées dans les meilleurs délais.

ARTICLE 13 SOLIDITÉ STRUCTURALE ET FONDATION

a. Ossature

Toute composante structurale (poutre, colonne, mur porteur, solive) doit conserver son intégrité d'origine.

b. Fondation

Les murs de fondation doivent être maintenus de manière à prévenir toute infiltration d'eau ou d'air et toute intrusion de contaminant.

c. Sous-sol et vide sanitaire

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à éliminer la présence d'humidité et/ou de contaminants.

ARTICLE 14 ÉTANCHÉITÉ DE L'ENVELOPPE ET REVÊTEMENTS

De façon générale, l'enveloppe extérieure (toiture, murs, portes et fenêtres) d'un bâtiment doit être étanche.

a. Maçonnerie

Pour un revêtement de briques ou de pierres, les joints de mortier doivent être rejointoyés, s'ils sont évidés ou fissurés.

b. Fini de surface

Le fini des surfaces extérieures (boiseries, métaux, parements) doit être maintenu en bon état. Toute surface dont le revêtement protecteur (peinture, vernis, enduit) est écaillé ou manquant sur plus de 10 % de sa superficie doit être remise à neuf.

c. Infiltrations

Toute partie constituante doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation des matériaux ou de la structure.

ARTICLE 15 ÉLÉMENTS DE SAILLIES ET AUTRES

Un balcon, porche, auvent, appentis, console, escalier, pergola, patio ou un avant-toit; une marquise ou une galerie; une enseigne et toute construction en saillie doivent être fixées et maintenues dans un état de solidité prévu pour une utilisation normale.

a. Sécurité

Les garde-corps et mains courantes doivent être stables et solidement ancrés à leur support.

b. Entretien hivernal

Durant la saison hivernale, les éléments doivent demeurer libres d'accumulation excessive de neige ou de glace, afin de ne pas constituer un danger ou compromettre la structure de la construction.

ARTICLE 16 PORTES, FENÊTRES ET AUTRES OUVERTURES

a. Étanchéité

Les cadres doivent être calfeutrés et les parties mobiles parfaitement ajustées pour prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige.

b. Vitrage

Tout verre brisé ou fissuré doit être remplacé sans délai.

c. Saisonnalité

Durant la saison hivernale, il est requis d'équiper les fenêtres à châssis simple de contre-fenêtres. Pendant la saison estivale, des moustiquaires doivent être installés sur les parties ouvrantes.

SECTION II – ÉTAT DES SURFACES

ARTICLE 17 COMPOSANTES INTÉRIEURES

Les murs, plafonds, planchers, portes, escaliers, boiseries et autres éléments intérieurs d'un bâtiment doivent être maintenus en bon état. Les planchers ne doivent comporter aucune planche mal jointe, tordue, brisée ou pourrie. Les logements doivent être nettoyés et repeints au besoin pour conserver la durabilité.

ARTICLE 18 GESTION DES INFILTRATIONS

Les surfaces extérieures d'un bâtiment doivent être entretenues pour empêcher l'intrusion d'eau, d'humidité ou de contaminants. En cas d'intrusion, le propriétaire doit prendre les mesures nécessaires pour éradiquer l'infiltration ou le contaminant.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS REQUIS

ARTICLE 19 SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Tout logement doit être pourvu d'un dispositif de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de maintenir une température minimale à 21 °C au centre de chaque pièce habitable, incluant les pièces sanitaires.

ARTICLE 20 ALIMENTATION EN EAU ET INSTALLATIONS SANITAIRES

Tout logement, à moins d'indications différentes, doit comporter, au minimum :

a. Eau potable et usée

Un système d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées fonctionnel et sans fuite.

b. Équipement sanitaire

Une toilette, un lavabo, une baignoire (ou douche) et un évier de cuisine, tous raccordés et fonctionnels.

c. Eau chaude :

Un réservoir d'eau chaude ou un dispositif de distribution, conforme aux normes, réglé à une température minimale continue de 60 °C.

ARTICLE 21 ÉLECTRICITÉ ET ÉCLAIRAGE

Toute pièce habitable doit disposer d'un éclairage et d'au moins une prise de courant fonctionnelle. Les espaces communs et entrées doivent être suffisamment éclairés pour garantir la sécurité.

ARTICLE 22 VENTILATION

Un logement doit pouvoir bénéficier d'une ventilation efficace en toute saison. Plus spécifiquement :

a. Pièce de vie

Les pièces de vie doivent bénéficier d'une ventilation, soit par des moyens naturels, soit au moyen d'un dispositif mécanique assurant l'expulsion de l'air vers l'extérieur.

b. Pièce sanitaire

En l'absence de fenêtre, une pièce sanitaire doit être munie d'un ventilateur assurant l'expulsion de l'air et de l'humidité vers l'extérieur du bâtiment.

c. Cuisine

Une cuisine doit être munie d'une hotte pour évacuer les fumées de cuisson. Le dispositif d'évacuation doit être maintenu propre et fonctionnel.

SECTION IV – SALUBRITÉ

ARTICLE 23 PRINCIPES GÉNÉRAUX DE SALUBRITÉ

Un immeuble ne doit pas mettre en danger la santé ou la sécurité des occupants, que ce soit par son utilisation ou son état. Les situations suivantes sont prohibées et doivent être corrigées ou éliminées :

a. Malpropreté et encombrement

La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment (principal ou accessoire), d'un logement ou d'un élément en saillie.

b. Odeurs et émanations

La présence de contaminants, l'entreposage ou l'utilisation de substances dégageant des odeurs nauséabondes ou des émanations toxiques à l'intérieur des pièces habitables.

c. Gestion des rebuts

Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans les récipients ou conteneurs prévus à cette fin.

d. Glace et humidité

La présence de glace, de givre ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre.

e. Gestion parasitaire

La présence de rongeurs, d'insectes ou de vermines, ainsi que toute condition favorisant leur prolifération.

f. Moisissures et champignon

La présence de moisissures ou de champignons lignivores, notamment le mэрule pleureur, le coniophore des caves, le lenzite des poutres ou le polypore des caves. Le propriétaire est également tenu de corriger sans délai toute condition favorisant leur apparition ou leur développement, tel que l'humidité excessive, les fuites ou les infiltrations d'eau.

ARTICLE 24 MATIÈRES ORGANIQUES ET ACTIVITÉS DE PRÉLÈVEMENT

La présence d'animaux morts, d'excréments ou l'amas de matières putrescibles est interdit sur un terrain ou à l'intérieur de tout bâtiment.

SECTION V – SÉCURITÉ

ARTICLE 25 MÉCANISME DE VERROUILLAGE

Chaque porte d'entrée donnant accès à un logement doit être munie d'un mécanisme de verrouillage efficace. Ce mécanisme doit permettre d'empêcher l'ouverture de la porte de l'extérieur, sauf à l'aide d'une clé, d'une carte magnétique ou d'un dispositif de contrôle électronique.

ARTICLE 26 ACCÈS COMMUN ET PORTE DE GARAGE

Dans un bâtiment comprenant plusieurs logements dont l'accès s'effectue par une porte commune, celle-ci doit être munie d'un mécanisme de verrouillage automatique empêchant l'intrusion de personnes non autorisées.

ARTICLE 27 ÉVACUATION EN CAS D'URGENCE

Nonobstant les exigences de verrouillage, tout mécanisme installé sur une porte située dans le parcours d'un moyen d'évacuation doit :

- a. Permettre l'ouverture de la porte de l'intérieur, vers l'extérieur en tout temps, sans l'usage d'une clé ou d'un outil spécial.
- b. Être libre de tout obstacle empêchant la fermeture complète et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée.
- c. Assurer que le moyen d'évacuation (corridor, escalier, sortie) est libre de tout encombrement en tout temps.

SECTION VI – IMMEUBLES AYANT SUBI UN SINISTRE

ARTICLE 28 SÉCURISATION IMMÉDIATE APRÈS UN SINISTRE

Tout propriétaire d'un immeuble ayant subi un sinistre (incendie, inondation, vent, glissement de terrain, etc.) doit, dans les quarante-huit (48) heures suivant l'aléa, s'assurer que l'immeuble est clos ou barricadé de manière sécuritaire. Cette mesure vise à :

- a. Empêcher l'accès par des tiers non autorisés
- b. Prévenir tout accident et assurer la sécurité des personnes
- c. Éliminer tout danger immédiat lié à des éléments de structure ou de saillie instables

ARTICLE 29 NETTOYAGE ET ÉVACUATION DES DÉBRIS

Le propriétaire doit procéder au nettoyage du site et à la disposition sécuritaire des débris, rebuts ou déchets générés par le sinistre. En cas de présence de contaminants, tels que des cendres ou des matières putrescibles, le propriétaire est tenu de respecter

les consignes d'éradication ou de décontamination prescrites par le fonctionnaire désigné.

ARTICLE 30 IMMEUBLE DÉTRUIT

Un immeuble est considéré comme « détruit » suite à un sinistre, lorsqu'il a perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation de la Ville, établie le jour précédant ledit sinistre.

a. Obligations

Le propriétaire d'un immeuble ainsi déclaré détruit doit soumettre au fonctionnaire désigné, dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours, un plan d'intervention visant soit la démolition complète, soit la reconstruction. Ce délai peut être prolongé si le propriétaire fait la démonstration que ses démarches auprès de l'assureur de l'immeuble ne sont pas complétées (ex. : lettre de traitement du dossier).

Entretien du terrain

b. Si l'immeuble est démoli, le terrain doit être nettoyé, nivelé et maintenu dans un bon état de propreté, libre de tout amas de décombres et de contaminants.

ARTICLE 31 RISQUE POUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ

Si l'état de vétusté ou de délabrement résultant du sinistre présente un risque sérieux pour la santé ou la sécurité, ou si l'immeuble sinistré demeure inoccupé ou vacant sans mesures correctives, la Ville peut exercer les recours prévus au présent règlement, incluant l'inscription d'un avis de détérioration ou l'acquisition forcée de l'immeuble.

SECTION VII – INOCCUPATION ET VACANCES

ARTICLE 32 PROTECTION ET ACCÈS

Tout bâtiment ou partie de bâtiment inoccupé durant la saison hivernale, doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès par des tiers, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité des personnes et des biens.

Les ouvertures doivent être verrouillées ou, si nécessaire, condamnées de manière sécuritaire sans toutefois nuire à l'aspect visuel environnant.

ARTICLE 33 SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU

Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment inoccupé ou vacant doit être fermé, drainé et protégé des effets causés par le gel, sauf si le maintien de l'alimentation est nécessaire au fonctionnement d'un système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie.

ARTICLE 34 MAINTIEN DE LA TEMPÉRATURE ET HUMIDITÉ

Tout bâtiment inoccupé conçu pour être occupé à l'année doit, durant la période hivernale, être maintenu à une température minimale de 10 °C à l'intérieur de chaque

pièce. Le propriétaire doit s'assurer que le taux d'humidité demeure entre 30 % et 50 % afin de prévenir la prolifération de moisissures et champignons.

ARTICLE 35 JOURNAL DE SURVEILLANCE

Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit assurer une surveillance périodique de l'immeuble. Il doit tenir un journal détaillé consignait la date de ses inspections, les observations sur l'état du bâtiment et les mesures correctives entreprises. Ce journal doit être mis à la disposition sur demande, par le Fonctionnaire désigné.

ARTICLE 36 ACQUISITION D'UN BÂTIMENT VACANT

Conformément à l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la ville peut procéder à l'acquisition, de gré à gré ou par expropriation, d'un immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit depuis au moins soixante (60) jours, pourvu que l'immeuble soit abandonné depuis plus de douze (12) mois.

SECTION IIX – PROTECTION DU PATRIMOINE

ARTICLE 37 CHAMP D'APPLICATION

Bien que l'ensemble des dispositions du règlement s'appliquent aux immeubles patrimoniaux, les dispositions de la présente section s'appliquent exclusivement aux immeubles patrimoniaux. Cependant, celles-ci prévalent en cas de contradiction ou d'incompatibilités.

Les bâtiments accessoires et les ouvrages secondaires de ces propriétés ne sont pas assujettis aux normes de préservation de cette section, sauf s'ils font l'objet d'une citation spécifique en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

ARTICLE 38 ENTRETIEN DES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Pour les immeubles assujettis à cette section, les travaux d'entretien et de réparation doivent viser la préservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâtiment principal (ex. : ornementation, corniches, lucarnes, galerie, pente de toit, fenêtrage d'origine, revêtements extérieurs distinctifs, etc.).

Les interventions sur ces bâtiments ne doivent pas avoir pour effet de dénaturer altérer ou détruire volontairement le caractère patrimonial original. En l'absence de matériaux d'origine, l'utilisation de matériaux identiques ou compatibles avec ceux-ci est privilégiée (ex. : fibre de bois compressée, fibrociment, fausse pierre de béton, etc.).

Les interventions extérieures permises à cette catégorie d'immeubles sont régies par un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

ARTICLE 39 RAPPORT D'EXPERTISE PROFESSIONNELLE

Le fonctionnaire désigné peut exiger d'un propriétaire d'un immeuble patrimonial qu'il fournisse, à ses frais, un rapport spécifique réalisé par un architecte spécialisé en patrimoine. Ce rapport devra confirmer le respect de l'intégrité architecturale des travaux d'entretien projetés ou requis par un avis d'intervention.

CHAPITRE 6 ADMINISTRATION

ARTICLE 40 INFRACTION

Constitue une infraction quiconque:

- a. Omet de respecter une disposition du règlement, un délai imparti ou d'accomplir un acte requis par celui-ci.
- b. Refuse l'accès de l'immeuble au fonctionnaire désigné ou de se conformer à un avis écrit.
- c. Tente d'empêcher ou de restreindre le fonctionnaire désigné ou tout autre membre du personnel de la ville, d'appliquer le règlement.
- d. Dissimule un problème touchant l'immeuble.
- e. Fournit des renseignements faux ou trompeurs.
- f. Adopte un comportement inapproprié, tels que des gestes ou des menaces, de l'intimidation, des propos diffamatoires, des insultes ou du harcèlement à l'égard du fonctionnaire désigné ou de tout autre membre du personnel municipal, y compris un élu.

ARTICLE 41 SECTION I - AVIS D'INTERVENTION

Préalablement à la signification d'un avis d'infraction (amende) ou à l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier, le fonctionnaire désigné doit signifier au propriétaire un avis d'intervention écrit.

Cet avis doit :

- a. Identifier les non-conformités ou les signes de vétusté et de délabrement constatés.
- b. Prescrire les interventions qu'il doit réaliser à ses frais, soit de réfection, de réparation, de nettoyage, de ramassage, de décontamination ou d'entretien nécessaires pour corriger la situation.
- c. Fixer un délai raisonnable pour l'exécution des interventions, sauf en cas d'urgence, où l'intervention doit être immédiate, lorsqu'il juge que la situation pourrait représenter une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants.
- d. Avertir le propriétaire qu'à défaut de respecter ce délai, la Ville pourra inscrire un avis de détérioration sur le registre foncier à l'égard de son immeuble.

Sur demande écrite et motivée du propriétaire, le fonctionnaire désigné peut accorder un délai additionnel unique, n'excédant pas six (6) mois, si la nature des travaux ou les conditions climatiques le justifient.

ARTICLE 42 AVIS D'INFRACTION ET DE DÉTÉRIORATION

Si, après l'expiration du délai fixé dans l'avis d'intervention ou de sa prolongation, le propriétaire n'a toujours pas effectué les interventions requises à ses frais et à la satisfaction du fonctionnaire désigné, ce dernier signifie un avis d'infraction

accompagné d'une amende. Cet avis comprend également un rappel de se conformer à l'intérieur d'un ultime délai, nonobstant le paiement de l'amende.

Si après ce délai, le propriétaire ne s'est toujours pas conformé au rappel, le fonctionnaire désigné enclenche une démarche auprès du Conseil pour une demande de résolution visant à inscrire un avis de détérioration au registre foncier.

Le plus rapidement possible, après avoir obtenu une résolution du Conseil municipal, le greffier ou son substitut, inscrit un avis de détérioration de l'immeuble au registre foncier.

L'inscription de cet avis a pour but :

- a. D'informer tout acheteur ou créancier potentiel de l'état de dégradation de l'immeuble.
- b. De permettre à la Ville d'exercer les recours de récidive pénale sans égard au changement de propriétaire.
- c. De permettre à la Ville d'exercer une requête auprès de la Cour supérieure, pour exécuter des interventions sur l'immeuble au frais du propriétaire, si celui-ci omet de se conformer à l'avis d'intervention dans les délais prescrits.

ARTICLE 43 CONTENU DE L'AVIS DE DÉTÉRIORATION

L'avis de détérioration doit, au minimum, contenir :

- a. La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les noms et adresse de son propriétaire.
- b. Une copie certifiée conforme de la résolution, comprenant sa date d'adoption, par laquelle le Conseil requiert l'inscription de l'avis au registre foncier.
- c. Le titre, le numéro et l'article.
- d. Une description des interventions à effectuer.

ARTICLE 44 NOTIFICATION DES AVIS DE DÉTÉRIORATION ET DE RÉGULARISATION

La Ville notifie l'avis de détérioration au plus tard vingt (20) jours suivant son inscription au registre foncier :

- a. Au propriétaire de l'immeuble visé
- b. À tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble (notamment les créanciers hypothécaires)

Lorsque les interventions ont été réalisées à la satisfaction des exigences prescrites, la Ville notifie le plus rapidement possible, aux mêmes personnes que l'alinéa précédent, un avis de régularisation qui reprend le même contenu que l'avis de détérioration. Elle inscrit dans l'avis de régularisation le numéro d'inscription au registre foncier, ainsi qu'une mention selon laquelle les interventions qui y sont décrites ont été effectuées à la satisfaction de la Ville.

ARTICLE 45 LISTE DES IMMEUBLES SOUS AVIS DE DÉTÉRIORATION

La Ville tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit au registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet.

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

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit au registre foncier, la Ville retire le plus rapidement possible de la liste, toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet immeuble.

SECTION II – INTERVENTION MUNICIPALE

ARTICLE 46 EXÉCUTION DES INTERVENTIONS PAR LA VILLE

Dans le cas où la ville exécute ou fait exécuter des interventions pour faire cesser les infractions au présent règlement, les frais reliés à celles-ci, ainsi que les frais administratifs et juridiques qui en découlent, constituent une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués.

ARTICLE 47 POSSIBILITÉ D'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE PAR LA VILLE

Malgré ce qui précède, la ville 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 après soixante (60) jours, et sur lequel les interventions exigées dans cet avis n'ont pas été effectuées et respecte l'un ou l'autre des critères suivants :

- a. L'immeuble est vacant depuis plus d'un (1) an, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la Loi concernant l'expropriation (chapitre E-25)
- b. L'état d'insalubrité, de vétusté ou de délabrement de l'immeuble présente un risque sérieux pour la santé ou la sécurité de ses occupants
- c. Il s'agit d'un immeuble patrimonial

SECTION III - SANCTIONS

ARTICLE 48 AMENDES GÉNÉRALES

Sauf pour ce qui est prévu à l'article suivant, toute personne physique ou morale qui commet une infraction est passible des pénalités suivantes :

- a. Lorsqu'il s'agit d'une personne physique :
 - I. Pour une première infraction, l'amende est de 2 000 \$
 - II. Pour toute récidive, l'amende est doublée
- b. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale :
 - I. Pour une première infraction, l'amende est de 4 000 \$
 - II. Pour toute récidive l'amende est doublée

ARTICLE 49 AMENDES SPÉCIFIQUES POUR UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

Lorsqu'une infraction concerne un immeuble patrimonial, les pénalités suivantes s'appliquent :

- a. Lorsqu'il s'agit d'une personne physique :
 - I. Pour une première infraction, l'amende est de 10 000 \$
 - II. Pour toute récidive, l'amende est doublée
- b. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale :
 - I. Pour une première infraction, l'amende est de 10 000 \$
 - II. Pour toute récidive, l'amende est doublée

Nonobstant ce qui précède, le tribunal peut imposer une amende pouvant aller jusqu'à 250 000 \$, en tenant compte de la gravité de l'atteinte à l'intégrité du patrimoine bâti.

Dans un même recours, la Ville peut également demander au tribunal d'ordonner au propriétaire de remettre l'immeuble dans son état antérieur à l'infraction.

ARTICLE 50 RÉCIDIVE ET CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire, à la condition qu'un avis de détérioration ait été inscrit sur le registre foncier à l'égard de l'immeuble préalablement à son acquisition par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 51 INFRACTION CONTINUE

Si une infraction dure plus d'un jour, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure. Les pénalités peuvent être imposées pour chaque journée d'infraction, selon la gravité ou l'urgence de la situation.

ARTICLE 52 AUTRES RECOURS

Le paiement d'une amende ne libère pas le contrevenant de l'obligation d'effectuer les interventions et travaux requis. La Ville de La Sarre ou toute autre personne intéressée peuvent, malgré toute poursuite pénale, exercer tout recours civil ou administratif (ex. : injonction, recours de remise en état des lieux, etc.) pour assurer le respect du présent règlement.

SECTION IV – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 53 ABROGATION

Le présent règlement abroge le règlement numéro 08-2018, ses amendements, ainsi que toutes les dispositions similaires contenues dans tout autre règlement antérieur portant sur les mêmes sujets.

ARTICLE 54 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à l'unanimité, le 11 août 2026, par la résolution 2026-249

Yves Dubé
Maire

Karolane P. Paquin
Greffière