



RÈGLEMENT 674

Règlement relatif à l'entretien et à l'occupation des bâtiments

ATTENDU les dispositions sur la *Loi sur les compétences municipales* et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU que la Ville de Farnham souhaite revoir le *Règlement 476 sur l'entretien des bâtiments* actuellement en vigueur;

ATTENDU qu'un avis de motion a dûment été donné à la séance du 6 novembre 2023;

Le conseil municipal décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1.1.1 **Territoire assujetti**

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

Article 1.1.2 **Champs d'application**

Le présent règlement a pour objet de régir les bâtiments de manière à en assurer un entretien adéquat et à en permettre l'occupation sécuritaire.

Article 1.1.3 **Adoption article par article**

Le conseil municipal déclare, par la présente, qu'il adopte ce règlement article par article, de façon que si un article quelconque de ce règlement venait à être déclaré nul et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres articles du règlement.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 1.2.1 **Interprétation des dispositions**

- a) Lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet, les règles suivantes s'appliquent :
 - i) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale.
 - ii) La disposition la plus exigeante prévaut.
- b) À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :
 - i) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa.
 - ii) L'emploi des verbes au présent inclut le futur.
 - iii) L'emploi du mot "doit" implique l'obligation absolue.
 - iv) L'emploi du mot "peut" conserve un sens facultatif.
 - v) Le mot "personne" ou "quiconque" inclut toute personne physique, morale ou association.

- vi) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Article 1.2.2 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, les mots et expressions suivants ont le sens qui leur est attribué au présent article ainsi qu'au chapitre portant sur la terminologie du *Règlement de zonage* en vigueur de la Ville de Farnham. Lorsqu'un mot ou une expression n'y est pas défini, il s'entend dans son sens commun.

Conseil

Le conseil municipal de la Ville de Farnham.

Propriétaire

Personne qui possède quelque chose en propriété.

Propriété

Signifie et comprend toute partie d'un terrain, aménagé ou non, y compris, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, les pelouses, jardins, arbres, entrées, allées, terrasses et l'extérieur des immeubles excluant les piscines et les étangs décoratifs.

Fonctionnaire désigné

Les membres du Service de planification et aménagement du territoire.

Ville

Ville de Farnham.

CHAPITRE 2 EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN ET À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS

SECTION 1 ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Article 2.1.1 Généralités

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal et/ou accessoire doivent résister aux efforts auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées de façon à assurer son intégrité, sa sécurité et le maintien de son apparence. Toutes les parties constituantes d'un bâtiment, incluant la finition des matériaux (Exemple : peinture, teinture, vernis, etc.) doivent être conservées en bon état pour qu'elles puissent servir à l'usage auquel il est destiné et elles doivent être entretenues de manière qu'elles ne soient pas inachevées, délabrées ou dans un état apparent d'abandon. Il est interdit de détériorer, laisser se détériorer ou permettre de laisser détériorer un bâtiment par manque d'entretien, usage abusif ou manœuvre de dégradation.

Article 2.1.2 Entretien des bâtiments

Sans restreindre la portée des généralités précédentes, les exigences particulières suivantes s'appliquent en ce qui concerne l'entretien des bâtiments.

Article 2.1.3 Murs extérieurs

Les revêtements et parements extérieurs des murs de tout bâtiment doivent être entretenus, réparés ou remplacés de manière à empêcher toute infiltration d'air ou d'eau, de leur conserver un aspect de propreté et de préserver l'intégrité du bâtiment.

Plus particulièrement, les revêtements et parements extérieurs doivent être entretenus ou réparés de manière à éviter :

- a) La présence de rouille sur les revêtements en métal.
- b) Le vacillement d'un revêtement en vinyle.

- c) L'effritement, l'écaillage, l'éclatement de la brique, de la pierre, de la céramique, du bloc de béton ou du bloc de verre, ou la dégradation des joints de mortier.
- d) La présence de fissures ou l'éclatement du stuc.
- e) La pourriture du bois.
- f) L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, incluant sur la toiture.

Article 2.1.4 Ornementation et composantes architecturales

Les éléments d'ornementation, décoratifs et les composantes architecturales doivent être maintenus en bon état et doivent être réparés au besoin afin de conserver un aspect de propreté et préserver l'intégrité et le style architectural du bâtiment.

Article 2.1.5 Murs de fondation

Les murs de fondation doivent être maintenus en tout temps en état de prévenir l'infiltration d'air ou d'eau ou l'intrusion de vermine ou de rongeurs. Les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans les caves et les sous-sols. La partie des murs de fondation visible à l'extérieur doit être maintenue dans un état qui lui conserve un aspect de propreté.

Article 2.1.6 Toits

Toutes les parties constituantes des toitures y compris les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, conduites pluviales, etc., doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer l'étanchéité des toits et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments, de leur conserver un aspect de propreté et de préserver l'intégrité du bâtiment. Les avant-toits doivent être maintenus en bon état, réparés au besoin afin de conserver un aspect de propreté.

Article 2.1.7 Portes et fenêtres extérieures

Les portes et fenêtres extérieures doivent être étanches et entretenues de façon à prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige. Les cadres doivent être calfeutrés et toutes les parties mobiles doivent être parfaitement jointives et fonctionner normalement. Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre châssis doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.

Article 2.1.8 Balcons, galeries, patios et perrons

Les balcons, galeries, patios ou perrons, escaliers extérieurs et, en général, toute construction en saillie sur le bâtiment, doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin pour leur conserver un aspect de propreté.

SECTION 2 OCCUPATION DES BÂTIMENTS

Article 2.2.1 Bâtiment vacant

Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit le fermer de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures, telles que les portes, fenêtres, accès au toit, trappes, cheminées.

Article 2.2.2 Bâtiment inoccupé, inachevé ou inutilisé

Lorsqu'un bâtiment est endommagé de sorte qu'il permet l'intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin de l'empêcher, notamment au moyen de l'installation d'un ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures du bâtiment. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

Lorsqu'un ouvrage servant à barricader l'immeuble est installé, il doit être fixé solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement. Le matériau utilisé doit être des panneaux de contreplaqué d'une épaisseur minimale de 12 mm.

Dans le cas d'un bâtiment patrimonial et/ou d'un bâtiment situé dans un secteur assujéti à un plan d'implantation et d'intégration architecturale, le contreplaqué doit être peint d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

Article 2.2.3 Température

Dans un bâtiment d'habitation inoccupé, l'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 15 degrés Celsius à l'intérieur de chaque pièce mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol.

Article 2.2.4 Bâtiment impropre à l'occupation

Tout bâtiment dépourvu de moyens de chauffage, d'aération naturelle ou mécanique, d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un équipement sanitaire propre à assurer le confort et protéger la santé de ses occupants est considéré comme impropre à l'occupation.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 3.1.1 Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné indiqué dans le présent règlement.

Article 3.1.2 Application du règlement

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné.

Article 3.1.3 Devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné peut exercer tout pouvoir confié par le présent règlement. Notamment, il peut :

- a) Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement y est exécuté, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'application du présent règlement.

Tout propriétaire ou occupant d'une telle propriété, bâtiment ou édifice doit y laisser entrer les fonctionnaires désignés et employés de la Ville. Le défaut de respecter cette dernière obligation constitue une infraction au présent règlement.

Aux fins du présent article, tout fonctionnaire désigné ou employé de la Ville est autorisé à être assisté de toute personne dont les services sont utiles pour vérifier si le présent règlement est respecté, notamment en raison de son expertise.

- b) Transmettre un avis écrit à toute personne l'enjoignant de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement.
- c) Ordonner à toute personne de suspendre les travaux qui contreviennent au présent règlement.

- d) Révoquer un permis s'il y a contravention à l'une des dispositions du présent règlement ou à l'une des conditions prescrites lors de l'émission du permis ou du certificat.
- e) Exiger, par écrit, l'aménagement d'un périmètre de sécurité autour de toute excavation ou construction présentant un danger pour le public.
- f) Délivrer les constats d'infraction.
- g) Exiger des essais sur les matériaux devant être utilisés ou déjà utilisés pour toute construction.
- h) 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.
- i) 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 toute mesure d'urgence.

SECTION 2 DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

Article 3.2.1 Personnes autorisées à entreprendre des poursuites pénales

Le conseil autorise le fonctionnaire désigné à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et autorise généralement ces personnes à délivrer en conséquence les constats d'infraction utiles à cette fin indiquant la nature de l'infraction reprochée et le montant de l'amende. Les procédures de suivi et d'application pour une infraction émise à la suite de l'émission d'un constat d'infraction pour contravention au présent règlement sont régies par le *Code de procédure pénale* du Québec.

Article 3.2.2 Infraction

Commet une infraction toute personne qui, en contravention à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement :

1. Réalise, occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain, une construction ou un ouvrage non conformément au présent règlement.
2. Ne se conforme pas à un avis de l'autorité compétente, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement.
3. Autorise la réalisation, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un lot, d'un terrain, d'une construction, d'un bâtiment ou d'un ouvrage non conformément au présent règlement.
4. Refuse de laisser le fonctionnaire désigné visiter et examiner, à toute heure raisonnable, une propriété immobilière et mobilière, dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si le présent règlement y est respecté.
5. Ne se conforme pas à une disposition de ce règlement.

Article 3.2.3 Avis de détérioration

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis écrit émis par le fonctionnaire désigné, ce dernier peut recommander au conseil de publier au registre foncier un avis de détérioration tel que prévu aux articles 145.41.1 à 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Article 3.2.4 Infractions et peines

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible sur déclaration de culpabilité :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première infraction	400 \$	1 000 \$	600 \$	2 000 \$
Récidive	1 500 \$	2 000 \$	2 500 \$	4 000 \$

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus. Ces frais sont établis conformément aux tarifs adoptés en vertu du *Code de procédure pénale* du Québec.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article ainsi que les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de procédure pénale* du Québec.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

Article 3.2.5 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le *Règlement 476*.

Article 3.2.6 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Roxanne Roy Landry, MAP
Directrice générale adjointe
et greffière adjointe

Patrick Melchior
Maire

CERTIFICAT

Nous, soussignés, certifions que:

1. Le projet de règlement a été déposé par le conseil municipal le 6 novembre 2023.
2. Le règlement a été adopté par le conseil municipal le 4 décembre 2023.
3. L'avis public d'entrée en vigueur du règlement a été publié sur le site Internet de la Ville de Farnham le 5 décembre 2023.

Roxanne Roy Landry, MAP
Directrice générale adjointe
et greffière adjointe

Patrick Melchior
Maire