

Règlement 730 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 2 septembre 2025;

Le conseil municipal décrète ce qui suit:

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section 1.1 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 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure à celui-ci.

Section 1.2 Dispositions interprétatives

Article 1.2.1 Interprétation des dispositions

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation*.

Article 1.2.2 Terminologie

Les définitions contenues au *Règlement de zonage* s'appliquent au présent règlement en les adaptant. Lorsqu'un mot ou une expression n'y est pas défini, il s'entend dans son sens commun.

Section 1.3 Dispositions administratives

Article 1.3.1 Fonctionnaire désigné

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné tel que défini dans le règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 1.3.2 Pouvoir du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné peut:

- a) Refuser tout document, ou plan, qui n'est pas clair, qui est incomplet, imprécis ou inversé;
- b) 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 ou toute résolution adoptée en vertu de ce dernier y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Ville du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une loi ou un règlement;
- c) Sans restreindre la généralité de ce qui est indiqué au paragraphe b), procéder à des analyses, prises d'échantillons ou autres, si cela s'avère nécessaire, et prendre des photographies, des mesures ou des points de localisation et se faire accompagner, dans le cadre de l'application du présent règlement, par toute personne jugée appropriée pour le respect du présent règlement;
- d) Aviser, verbalement ou par écrit, un contrevenant, un propriétaire ou un occupant, afin de lui expliquer la nature de l'infraction reprochée, les correctifs à apporter et toutes mesures qu'il doit prendre afin d'assurer le respect du présent règlement;
- e) Donner un avis à toute personne lui enjoignant de rectifier toute situation constituant une infraction à une disposition du présent règlement;
- f) Ordonner à toute personne de suspendre les travaux, de fermer un édifice ou un bâtiment ou de cesser une activité qui contrevient à une disposition du présent règlement;
- g) Révoquer une autorisation municipale 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;
- h) Délivrer un constat d'infraction à toute personne contrevenant à une disposition du présent règlement;
- i) Recommander au conseil municipal toute procédure ou sanction qui relèvent des pouvoirs de la Ville pour intervenir contre des situations dérogeant à une disposition du présent règlement.

Article 1.3.3 Entrave au fonctionnaire désigné

Toute personne qui entrave le travail du fonctionnaire désigné ou de toute personne qui l'accompagne dans l'exercice des pouvoirs prévus au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende.

Article 1.3.4 Devoirs de toute personne propriétaire, occupante ou exécutante de travaux

Toute personne propriétaire d'un immeuble, occupante d'un immeuble ou exécutante de travaux doit:

- a) Réaliser tous travaux, occupations ou interventions en conformité avec le présent règlement, que ces travaux, occupations ou interventions soient assujettis ou non à la délivrance d'un permis ou d'un certificat;
- b) Permettre au fonctionnaire désigné, et à toute personne qui l'accompagne de visiter, d'examiner ou d'inspecter tout bien mobilier ou immobilier, incluant tout bâtiment, construction, équipement, ouvrage ou chantier;
- c) Obtenir tout permis ou certificat d'autorisation requis par la réglementation d'urbanisme avant le début des travaux ou des interventions visés.

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

Section 2.1 Entretien des bâtiments

Article 2.1.1 Généralités

Toutes les parties constituant 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 constituant 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'écaillement, 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'écaillement 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 constituant 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 2.2 **Occupations 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 temporaire 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 FINALES

Section 3.1

Dispositions finales

Article 3.1.1

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 3.1.2

Infraction et pénalité

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement ou à une résolution adoptée en vertu de celui-ci commet une infraction. Si une contravention dure plus d'un jour, chaque jour ou partie de jour constitue une infraction distincte.

Quiconque commet une infraction est passible des amendes ici fixées :

	Personne physique	Personne morale
Première infraction	400 \$	800 \$
Récidive	1 000 \$	2 000 \$

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*.

La Ville peut aussi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement ou d'une résolution adoptée en vertu de celui-ci.

Article 3.1.3

Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le *Règlement 674 relatif à l'entretien et l'occupations des bâtiments* de la Ville de Farnham.

Article 3.1.4

Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Marielle Benoit, OMA

Directrice générale et greffière

Patrick Melchior

Maire

CERTIFICAT

Nous, soussignés, certifions que:

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Patrick Melchior
Maire

CERTIFICAT

Nous, soussignés, certifions que:

1. Le projet de règlement a été adopté par le conseil municipal le 2 septembre 2025.
2. Le règlement a été adopté par le conseil municipal le 2 octobre 2025.
3. L'avis public d'entrée en vigueur du règlement a été publié sur le site Internet de la Ville de Farnham le 29 octobre 2025.

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Patrick Melchior
Maire