

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
23-XXX

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Vu les articles 145.41 et 145.41.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

Vu les articles 47 et 80 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 411 de la Loi sur les cités et villes (RLRQ, chapitre C-19);

À l'assemblée du _____, le conseil municipal décrète :

CHAPITRE I
DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur le territoire de la Ville de Montréal afin d'en empêcher le dépérissement, de les protéger contre les intempéries et d'en préserver l'intégrité de leur structure.

Il prévoit également des normes et des mesures spécifiques aux bâtiments vacants lesquelles sont prévues à la section II du chapitre II ainsi qu'au chapitre III.

2. Aux fins du présent règlement, les mots ou expressions suivants signifient :

« autorité compétente » : la personne à la tête du Service de l'urbanisme et de la mobilité ou toute personne chargée de l'application du présent règlement;

« bâtiment » : un bâtiment principal ou un bâtiment accessoire, tel qu'un hangar, un garage, un abri d'automobile ou une remise;

« bâtiment patrimonial » : selon le cas, un bâtiment compris dans un immeuble patrimonial conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), un bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural inscrit au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, ou un bâtiment situé dans un secteur de valeur patrimoniale identifié à ce plan;

« éléments extérieurs d'un bâtiment » : désignent des composantes extérieures d'un bâtiment. Cette expression inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, des escaliers, une gouttière, un

parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement;

« enveloppe extérieure d'un bâtiment » : désigne une composante d'un bâtiment qui sépare l'intérieur de l'extérieur. Cette expression inclut notamment une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un parement, un linteau, une allège, un joint de mortier, un joint d'étanchéité, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement;

« ouverture d'un bâtiment » : désigne une composante d'un bâtiment qui en permet l'accès. Cette expression inclut notamment une porte, une fenêtre, un accès au toit, une trappe, une cheminée, y compris leur revêtement et leur joint d'étanchéité.

CHAPITRE II

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

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3. Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment.
4. Toutes les composantes d'un bâtiment doivent remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues, notamment afin de protéger le bâtiment contre les intempéries et de préserver l'intégrité de la structure du bâtiment.
5. Les composantes suivantes, de tout ou d'une partie d'un bâtiment, doivent être en bon état :
 - 1° l'enveloppe extérieure;
 - 2° les éléments extérieurs;
 - 3° les éléments de structure;
 - 4° les ouvertures;
 - 5° le clapet anti-retour;
 - 6° les installations de plomberie;
 - 7° les installations de chauffage.
6. Tous travaux faits en vertu du présent règlement doivent être effectués selon les règles de l'art.

SECTION II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS VACANTS

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

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

- 1° seuls les panneaux de contreplaqué d'une épaisseur minimale de 12 millimètres sont autorisés;
- 2° les panneaux de contreplaqué doivent être fixés solidement à l'enveloppe extérieure du bâtiment;
- 3° les panneaux de contreplaqué fermant une porte ou une fenêtre ne doivent pas déborder les montants de leur cadre;
- 4° 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 sa réfection, sa restauration ou à sa réparation.

9. Pour un bâtiment vacant qui est l'objet d'intrusions de personnes non autorisées, il est permis de murer une ouverture non visible de la voie publique en utilisant le même matériau que le mur extérieur du bâtiment.

10. Les ouvertures du système d'évacuation des eaux usées d'un bâtiment vacant doivent être bouchées.

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

12. L'accès à un bâtiment vacant doit être libre d'obstacle et accessible directement de la voie publique en tout temps.

13. 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.

14. 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 10 °C.

La température intérieure doit être maintenue en tout temps à au moins 10 °C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol.

CHAPITRE III

L'ENREGISTREMENT D'UN BÂTIMENT VACANT

15. Ce chapitre s'applique à tous les bâtiments vacants, à l'exception des bâtiments suivants :

- 1° les bâtiments en chantier dont les travaux font l'objet d'une autorisation délivrée en conformité à la loi;
- 2° en cas d'absence des propriétaires ou des personnes autorisées à accéder au bâtiment, les résidences inoccupées pour une période occasionnelle ou saisonnière.

16. Tout bâtiment vacant doit être enregistré selon le mode d'enregistrement prévu à l'annexe A.

17. La demande d'enregistrement doit être accompagnée :

- 1° du formulaire fourni à cet effet par l'autorité compétente dûment complété et signé par le propriétaire ou son mandataire;
- 2° de la procuration du propriétaire dans le cas où l'enregistrement est effectué par son mandataire;
- 3° du paiement du tarif prévu au règlement annuel sur les tarifs.

18. Lorsqu'une demande d'enregistrement répond aux exigences de l'article 17, l'autorité compétente remet au propriétaire du bâtiment un placard d'enregistrement.

19. Le placard d'enregistrement doit être affiché sur le bâtiment bien en vue de la voie publique.

Le placard d'enregistrement doit être conservé en bon état.

20. L'enregistrement d'un bâtiment vacant enregistré doit être renouvelé chaque année conformément au présent règlement.

Le renouvellement de l'enregistrement doit être effectué au plus tard à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la date d'anniversaire de l'enregistrement ou du dernier renouvellement.

21. Pour renouveler l'enregistrement d'un bâtiment vacant, les documents prévus à l'article 17 doivent être transmis à l'autorité compétente.

Une demande de renouvellement d'enregistrement doit être accompagnée du paiement des frais prévus au règlement annuel sur les tarifs.

22. En cas de reprise de l'occupation ou en cas de démolition d'un bâtiment enregistré, le propriétaire doit demander la révocation de l'enregistrement selon le mode de révocation prévu à l'annexe A.

La demande de révocation doit se faire dans un délai raisonnable suivant la reprise de l'occupation du bâtiment ou sa démolition.

23. Pour demander la révocation d'un enregistrement, le formulaire fourni à cet effet par l'autorité compétente dûment complété et signé par le propriétaire ou son mandataire doit être transmis à l'autorité compétente selon le mode de révocation prévu à l'annexe A.

24. Le placard doit être enlevé dans un délai raisonnable après la révocation de l'enregistrement d'un bâtiment.

25. Quiconque fait de fausses représentations ou déclarations à l'occasion d'une demande prévue au présent chapitre contrevient au présent règlement.

CHAPITRE IV

ADMINISTRATION ET INSPECTION

26. L'autorité compétente peut pénétrer sur un terrain ou dans un bâtiment, le visiter, y effectuer un essai, une analyse, une mesure, prendre des photographies, faire des enregistrements, l'examiner et effectuer toute autre vérification aux fins de l'application du présent règlement.

27. Toute personne doit permettre à l'autorité compétente de pénétrer sur un terrain ou dans un bâtiment sans nuire à l'exécution de ses fonctions.

28. Sur demande de l'autorité compétente, le propriétaire d'un bâtiment doit lui fournir tout renseignement relatif à l'application du présent règlement et lui transmettre tout document s'y rapportant.

29. Le propriétaire doit, sur demande, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, effectuer ou faire effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation et fournir une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement, produite par une personne compétente en la matière, afin de permettre à l'autorité compétente de s'assurer de la conformité au présent règlement.

30. L'autorité compétente peut installer un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire d'un bâtiment d'en installer un et de lui transmettre les données recueillies.

31. Quiconque entrave de quelque façon la réalisation des interventions de l'autorité compétente visées aux articles 26 et 30 contrevient au présent règlement.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS FINALES

SECTION I

DISPOSITIONS PÉNALES

32. Sous réserve des articles 33 et 34, quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 10 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 20 000 \$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$ à 20 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$ à 40 000 \$.

33. Pour une infraction relative à un bâtiment patrimonial, quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$ à 250 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$ à 250 000 \$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 4 000 \$ à 250 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende de 8 000 \$ à 250 000 \$.

34. Malgré l'article 32, quiconque contrevient à une disposition du chapitre III ou du chapitre IV commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 2 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 10 000 \$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 4 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$ à 20 000 \$.

35. Est passible d'une amende prévue à l'article 34 quiconque refuse ou néglige de se conformer à une demande qui lui est formulée en vertu du présent règlement par l'autorité compétente.

SECTION II

POUVOIR D'ORDONNANCE ET POUVOIR D'ACQUISITION

36. Le comité exécutif peut, par ordonnance, modifier ou remplacer l'annexe A.

37. La période pendant laquelle un immeuble doit être vacant, relativement au pouvoir d'acquisition par la Ville prévu à l'article 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), est fixée à un an.

SECTION III

DISPOSITIONS MODIFICATIVES ET D'ENTRÉE EN VIGUEUR

38. Le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) est modifié par :

1° l'ajout, à l'article 22, du paragraphe suivant :

« 3° tout autre matériau ou élément de fortification ou de protection ainsi que tout assemblage de matériaux de construction destiné à assurer la fortification d'un bâtiment, s'ils ne sont pas justifiés eu égard aux activités ou aux usages autorisés dans ce bâtiment par les règlements d'urbanisme. »;

2° le remplacement du premier alinéa de l'article 64 par le suivant :

« Le propriétaire d'un bâtiment qui présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un incendie, d'un manque de solidité ou pour quelques autres causes, doit le fermer de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures, notamment une porte, une fenêtre, un accès au toit, une trappe et une cheminée. ».

39. Le premier alinéa de l'article 23 du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096) est modifié par la suppression des mots « vacant ou laissé dans un état d'abandon, ».

40. Le présent règlement remplace le Règlement sur l'entretien des bâtiments (07-034).

41. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi, à l'exception du chapitre III qui entre en vigueur à la date fixée par ordonnance du comité exécutif.

ANNEXE A

FORME DE L'ENREGISTREMENT, DU RENOUVELLEMENT ET DE LA RÉVOCATION, AINSI QUE LEUR MODE DE TRANSMISSION

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville (édifice Lucien-Saulnier) et publié dans *Le Journal de Montréal* le XXXXXXXX 2023.

GDD : 1237154001

ANNEXE A
(articles 16, 22 et 23)

**FORME DE L'ENREGISTREMENT, DU RENOUVELLEMENT ET DE LA RÉVOCATION, AINSI
QUE LEUR MODE DE TRANSMISSION**

1. Une demande d'enregistrement, de renouvellement de l'enregistrement ou de révocation de l'enregistrement doit être faite en complétant et signant le formulaire prévu à cet effet par l'autorité compétente.

2. Une demande d'enregistrement, de renouvellement de l'enregistrement ou de révocation de l'enregistrement doit s'effectuer par la transmission du formulaire à l'autorité compétente par l'un des moyens suivants :
 - 1° par courrier électronique à cette adresse : [*indiquer l'adresse courriel*];
 - 2° par la poste à cette adresse : [*indiquer l'adresse postale*].