

**RÈGLEMENT 2024-1117
CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

CONSIDÉRANT QUE les articles 145.41 et 145.41.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1) prévoient qu'une Ville est tenue de maintenir en vigueur un règlement visant à empêcher le déperissement des bâtiments situés sur son territoire, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné lors d'une séance publique du conseil municipal tenue le 18 novembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE l'adoption d'un premier projet de règlement a eu lieu à la séance publique du conseil municipal tenue le 9 décembre 2024;

CONSIDÉRANT QUE l'assemblée publique présidée par le maire ou son représentant aux fins de consultation sur le présent règlement a eu lieu le 15 janvier 2025;

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES**

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but :

1. De contrôler les situations de vétusté et empêcher le déperissement de tout bâtiment situé sur son territoire, notamment ceux comportant des logements;
2. Éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus en prescrivant des normes d'entretien, d'occupation et de salubrité;
3. D'inciter les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété.



ARTICLE 3 CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé ainsi qu'à tout bâtiment ou partie de bâtiment situé sur le territoire de la Ville de Baie-Comeau.

ARTICLE 4 DÉFINITIONS

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Bâtiment

Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, dont notamment un logement.

Immeuble patrimonial

Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale, conformément au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

Autorité compétente

Les employés du Service de l'urbanisme et du développement durable et toute autre personne désignée par le conseil municipal.

Logement

Un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, chapitre T-15.01).

Salubrité

Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état, de son environnement et de son entretien, favorable à la santé et à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état dans lequel il se trouve.

Vétusté

État de détérioration produit par le temps et l'usure normale.

CHAPITRE II ENTRETIEN, OCCUPATION ET SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

SECTION 1 - ENTRETIEN

ARTICLE 5 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT

Tout bâtiment doit être entretenu et maintenu en bon état afin qu'il ne soit pas laissé dans un état apparent d'abandon ou de délabrement.

Toutes les parties constituant d'un bâtiment, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation, le revêtement extérieur, les balcons, les escaliers, etc., doivent être entretenues et maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.



Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives ou mortes, aux charges sur la toiture, aux charges dues à la pression du vent, au poids de la neige, à la force du vent et aux autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

ARTICLE 6 INFILTRATION D'EAU ET INCENDIE

Tout élément de structure ou d'isolation ou de finis affectés par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

ARTICLE 7 FONDATION

Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être maintenues en tout temps dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité.

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à conserver un aspect de propreté et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

ARTICLE 8 VIDES SANITAIRES

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.

ARTICLE 9 ENVELOPPE EXTÉRIEURE

Les revêtements et parements extérieurs des murs de tout bâtiment doivent être entretenus ou réparés de manière à ce que leur fini ou leur couleur d'origine soit conservé, à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion de volatiles, de vermines, de rongeurs, d'insectes ou de tous autres animaux nuisibles.

Plus particulièrement, les revêtements et parements extérieurs doivent :

1. Être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation;
2. Être entretenus, réparés, remplacés, repeints ou traités de manière à éviter :
 - a. La présence de rouille ou de tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal;
 - b. Le vacillement et/ou le fendillement d'un revêtement en vinyle;



- c. La dégradation d'un revêtement d'aggloméré naturel, minéral ou synthétique;
- d. 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;
- e. La présence de fissures ou l'éclatement du stuc, du crépi et de l'agrégat;
- f. La pourriture et autres dégradations ou détérioration du bois;
- g. L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, incluant sur la toiture, que ce soit partiellement ou totalement;
- h. Toutes autres dégradations de tout matériau de revêtement.

ARTICLE 10 TOITURE

Les toitures, ce qui inclut notamment toutes et chacune de leurs parties constitutives et de leurs composantes, doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer l'étanchéité du bâtiment, prévenir toute infiltration d'eau ou d'air à l'intérieur de celui-ci et d'y prévenir l'intrusion de volatiles, de vermines, de rongeurs, d'insectes ou de tous autres animaux nuisibles.

Plus particulièrement, les toitures doivent :

1. Capter, dans des gouttières, les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui est susceptible de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état;
2. Être entretenues, réparées ou remplacées de manière à éviter :
 - a. La présence de rouille et tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal;
 - b. L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit en partie ou partiellement;
 - c. La dégradation ou l'usure de tous matériaux de revêtement ou du calfeutrage;
 - d. L'absence d'une ou de plusieurs parties de tous matériaux de revêtement ou de calfeutrage.

Sont notamment, mais non limitativement, des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.



ARTICLE 11 OUVERTURES

Toutes les ouvertures extérieures d'un bâtiment. Telles les portes et les fenêtres, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin. Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

Les ouvertures doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à maintenir une apparence de propreté et de bon entretien ainsi que pour prévenir la dégradation. Tout vitrage de porte ou de fenêtre cassé doit être remplacé.

L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé et l'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

Toute barricade aux ouvertures d'un bâtiment est interdite, sauf si le bâtiment a été endommagé par un incendie, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'un permis de démolition ou de construction.

ARTICLE 12 BALCONS, GALERIES, ESCALIERS ET AUTRES CONSTITUANTES

Toutes parties d'un balcon, d'un perron, d'une galerie, d'un escalier extérieur, d'un garde-corps, d'une rampe d'accès extérieure et, en général, toute construction en saillie sur un bâtiment principal doivent :

1. Être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin afin de leur conserver un aspect de propreté;
2. Être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation;
3. Être en tout temps solidement fixés au sol ou à un mur;
4. Être libres de tous encombrements ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.

ARTICLE 13 CHEMINÉES

Une cheminée doit être sécuritaire et maintenue en bon état de fonctionnement.

ARTICLE 14 PLANCHERS

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. La surface des planchers doit être uniforme.

Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'une buanderie doit être protégé contre l'humidité, être recouvert d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenu en bon état pour empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.



ARTICLE 15 MURS ET PLAFONDS

Les surfaces intérieures, telles la surface d'un mur, d'un plafond ou d'une boiserie, doivent être entretenues et maintenues en bon état et être exemptes de trous, de fissures ou d'autres défauts.

Toute surface intérieure d'un logement doit être recouverte d'un matériau de finition. Les murs se trouvant autour d'une douche ou d'une baignoire doivent être protégés contre l'humidité, être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et doivent empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

Les matériaux de finition endommagés, qui s'effritent ou qui menacent de se détacher, doivent être réparés ou remplacés.

ARTICLE 16 ENTRETIEN D'UN ÉQUIPEMENT

Un système mécanique, un appareil ou un équipement comme la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

ARTICLE 17 IMMEUBLE PATRIMONIAL

Pour tout immeuble patrimonial au sens du présent règlement, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

Cette disposition s'applique également aux immeubles à caractère patrimonial énumérés au *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) concernant la protection du secteur patrimonial Marquette*.

ARTICLE 18 CONSTRUCTION AUTRE QU'UN BÂTIMENT

Les parties constitutives d'une construction doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Notamment, pour les enseignes, l'aire et la structure ne doivent pas être dépourvues complètement ou partiellement de leur revêtement d'origine et doivent demeurer d'apparence uniforme. Toute enseigne doit être entretenue régulièrement de manière à éviter la présence de bris, de rouille, d'écaillage des diverses composantes, l'altération, l'affaissement, l'inclinaison, la dégradation ou une dégradation de toute composante ou encore, à éviter l'absence partielle ou totale d'information. L'enseigne ne doit présenter aucun danger pour la sécurité publique.



SECTION 2 - OCCUPATION ET SALUBRITÉ

ARTICLE 19 SALLE DE BAIN ET VENTILATION MÉCANIQUE

Tout logement doit comprendre au moins une pièce fermée munie d'une toilette, d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo, en bon état de fonctionnement. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

Dans le cas d'une maison de chambres, cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre. Lorsqu'elle est commune à plus d'une chambre, elle doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de passer par une autre chambre. Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

Dans tout bâtiment, toute salle de bain ou toute pièce où se trouve une toilette doit être munie d'une installation de ventilation mécanique, en bon état de fonctionnement, expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier.

ARTICLE 20 ESPACE POUR LA PRÉPARATION DES REPAS

Tout logement doit comprendre un évier en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte, en bon état de fonctionnement, raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air ou hotte à filtre à charbon.

Il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à un réseau d'alimentation au gaz naturel ou au propane.

ARTICLE 21 ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Tout logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement.

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement.

Tout logement doit être pourvu d'au moins un évier et un lavabo et d'au moins une baignoire ou une douche, alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante. L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 60°C.



ARTICLE 22 SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET TEMPÉRATURE MINIMALE

Tout logement doit être pourvu d'une installation fixe et permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

L'installation fixe et permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 20°C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bain, les salles d'eau ou de toilette, et une température d'au moins 15°C dans tous les espaces contigus à une pièce habitable ou dans tout logement inhabité.

La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

ARTICLE 23 ÉCLAIRAGE

Tout logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées communes.

ARTICLE 24 RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

La porte d'entrée d'un logement et d'une chambre dans une maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage permettant d'empêcher l'intrusion et ainsi d'assurer la sécurité de l'occupant.

ARTICLE 25 RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE ET DE L'OCCUPANT

Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Le propriétaire, le locataire et l'occupant doivent, en tout temps, maintenir tout bâtiment dans un bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de conserver et de maintenir tout bâtiment ou tout logement en bon état.

Tout bâtiment, toute partie d'un bâtiment ou tout logement évacué en raison de son état de détérioration doivent être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.

Lorsqu'un bâtiment ou un logement présente une condition dangereuse en raison de travaux, d'un incendie, d'un manque de solidité ou pour toute autre cause, le propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment ou de ce logement, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse, à la condition de respecter l'ensemble de la réglementation en vigueur.



ARTICLE 26 INTERDICTIONS

Il est interdit de maintenir, à l'intérieur d'un bâtiment, l'une des causes d'insalubrité suivantes ou toute autre cause susceptible de rendre celui-ci impropre à l'occupation :

1. La malpropreté, la détérioration, l'encombrement, l'état apparent et continu d'abandon d'un bâtiment, d'un logement et de toutes ses composantes;
2. La présence d'animaux morts;
3. L'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
4. Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
5. L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
6. La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
7. La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure, des matériaux, de l'isolation ou des finis ou la présence de moisissures ainsi qu'une condition qui favorise la prolifération de celles-ci;
8. L'accumulation de déchets, de matières recyclables ou compostables, d'ordures ménagères, de débris, de matériaux, de matières gâtées ou putrides, d'urine ou d'excréments;
9. La présence de vermine, de rongeurs, d'autres animaux ou d'insectes nuisibles ou non, ainsi qu'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci;

CHAPITRE III ADMINISTRATION ET INSPECTION

ARTICLE 27 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'autorité compétente est chargée de l'administration et de l'application du règlement. Elle peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et délivrer des constats d'infraction au nom de la Ville relatifs à toute infraction à une disposition du présent règlement.

ARTICLE 28 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

En regard des attributions qui lui sont conférées, de l'application des différentes dispositions contenues dans le présent règlement et dans tout autre règlement municipal applicable, le fonctionnaire désigné peut :

1. Visiter et inspecter, à toute heure raisonnable, tout immeuble ou logement, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, afin de vérifier si le présent règlement est respecté. Tout propriétaire, locataire ou occupant doit le laisser y pénétrer. À cette fin, elle peut être accompagnée de toute personne dont elle requiert l'expertise ou l'assistance;



2. Faire des essais et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente;
3. Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyses et même, si cela s'avère nécessaire, démanteler des constructions pour y prélever de tels échantillons;
4. Exiger la production des livres, des registres et des documents relatifs aux matières visées par le présent règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile;
5. Aviser un propriétaire, locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un bâtiment lorsqu'elle constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, à ceux qu'il réfère et à leurs modifications, et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction;
6. Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction au règlement, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction;
7. Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer, à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement;
8. Exiger l'installation d'un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment d'en installer un, à ses frais, et de transmettre à l'officier les données recueillies;
9. Donner un constat d'infraction pour toute infraction relative aux règlements d'urbanisme;
10. Informer un établissement de santé et de services sociaux ou tout autre autorité en matière de santé publique lorsqu'elle estime qu'une situation psychosociale ou qu'un trouble d'accumulation excessive d'une personne fait en sorte qu'elle n'est pas en mesure de comprendre qu'une cause d'insalubrité, identifiée dans un bâtiment qu'elle occupe, est susceptible de nuire à sa santé ou à sa sécurité si elle refuse d'évacuer;
11. Elle peut également informer un établissement de santé et de services sociaux ou tout autre autorité en matière de santé publique afin d'établir un plan d'action concerté pour prendre en charge une situation d'insalubrité;
12. Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant un rapport d'un professionnel spécialisé, à ses frais, lorsque la présence de rongeurs ou d'insectes, de moisissure, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci et d'exiger la preuve de l'éradication dans le bâtiment.



ARTICLE 29 AVIS ORDONNANT L'ÉVACUATION

L'autorité compétente peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement. Cet avis est affiché sur la porte d'entrée principale du bâtiment ou du logement visé par l'ordonnance d'évacuation. Il est interdit de maculer, de modifier, de déchirer ou d'enlever un tel avis d'évacuation.

Tout bâtiment ou logement évacué, vacant ou laissé dans un état d'abandon doit être clos ou barricadé de façon à empêcher l'accès et prévenir tout accident.

La Ville peut aussi faire barricader les portes et les fenêtres d'un bâtiment qui présente un danger lorsque le propriétaire est introuvable, ou qu'il omet, néglige ou refuse de faire les travaux visant à éliminer ce danger après en avoir reçu l'ordre de l'autorité compétente.

L'autorité compétente peut exiger d'interrompre l'alimentation en eau et/ou en électricité de tout bâtiment ou logement évacué et fermé conformément au présent règlement, afin de prévenir tout risque de sinistre pouvant être causé par l'eau ou le feu.

Tout bâtiment ou logement évacué et fermé conformément au présent règlement ne peut être habité de nouveau avant que les travaux exigés pour le rendre conforme à la réglementation n'aient été complétés.

Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par l'autorité compétente, et ce aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

ARTICLE 30 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

L'autorité compétente peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

Elle doit transmettre au propriétaire du bâtiment avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Elle peut accorder tout délai additionnel.

Lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte qu'un bâtiment présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes, l'autorité compétente peut transmettre un avis visant à empêcher l'accès au bâtiment au propriétaire, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité.

ARTICLE 31 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

La période pendant laquelle un immeuble doit être vacant en vertu du paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, est fixée à un an.



CHAPITRE IV INFRACTIONS ET PEINES

ARTICLE 32 AMENDES

Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 400 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 700 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 800 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 1 400 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

Si la contravention à une disposition de ce règlement vise un immeuble patrimonial, l'amende minimale est de 10 000 \$ dans le cas d'une personne physique et de 20 000 \$ dans le cas d'une personne morale. En cas de récidive, les amendes sont doublées.

Dans la détermination de la peine relativement aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 33 INFRACTIONS MULTIPLES

Si l'infraction continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

ARTICLE 34 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté par la résolution 2025-42 lors d'une séance publique du conseil municipal de Baie-Comeau tenue le 20 janvier 2025.


MICHEL DESBIENS
MAIRE


ALEXANDRA HÉBERT
GREFFIÈRE ADJOINTE PAR INTÉRIM

Entrée en vigueur le 26 février 2025