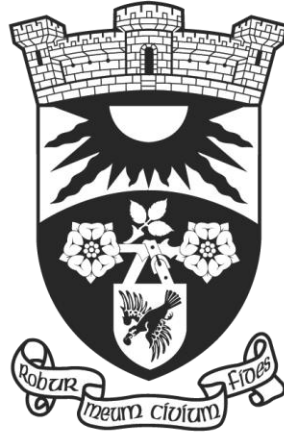


VILLE DE WESTMOUNT | CITY OF WESTMOUNT
PROVINCE DE QUÉBEC | PROVINCE OF QUEBEC



**RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES
IMMEUBLES |**
**BY-LAW ON THE OCCUPANCY AND MAINTENANCE OF
IMMOVABLES**

Règlement | By-law

1648



TABLE DES MATIÈRES (VERSION FRANÇAISE)

PRÉAMBULE	i
CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES3
SECTION 1.1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES3
ARTICLE 1	ENTRÉE EN VIGUEUR3
ARTICLE 2	ABROGATION.....3
ARTICLE 3	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....3
ARTICLE 4	PLANS, TABLEAUX, GRAPHIQUES, SYMBOLES, ANNEXES ET TOUTE AUTRE FORME D'EXPRESSION.....4
ARTICLE 5	DOMAINE D'APPLICATION.....4
ARTICLE 6	ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT5
SECTION 1.2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....5
ARTICLE 7	DÉFINITIONS.....5
ARTICLE 8	RÈGLES DE L'ART7
SECTION 1.3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES9
ARTICLE 9	POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE9
ARTICLE 10	DEVOIR DU RESPONSABLE DES LIEUX..... 10
SECTION 1.4	PÉNALITÉS11
ARTICLE 11	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....11
ARTICLE 12	AMENDE POUR LES ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES 12
ARTICLE 13	AMENDE POUR LES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS NON PATRIMONIAUX ET SANS FORTE VALEUR D'USAGE 12
ARTICLE 14	AMENDE POUR LES AUTRES IMMEUBLES NON PATRIMONIAUX ET SANS FORTE VALEUR D'USAGE 12
ARTICLE 15	AMENDE POUR LES IMMEUBLES PATRIMONIAUX ET LES IMMEUBLES À FORTE VALEUR D'USAGE 13
ARTICLE 16	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN CAS DE RÉCIDIVES 13
ARTICLE 17	AVIS GÉNÉRAL 13
ARTICLE 18	NATURE ET EFFETS DE L'AVIS DE CORRECTION DE BÂTIMENT 14
ARTICLE 19	NATURE ET EFFETS DE L'AVIS D'ÉVACUATION DE BÂTIMENT 14
ARTICLE 20	NATURE ET EFFETS DE L'AVIS DE DÉTÉRIORATION DE BÂTIMENT AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC..... 15
ARTICLE 21	NATURE ET EFFETS DE L'AVIS DE RÉGULARISATION DE BÂTIMENT 15
ARTICLE 22	TRAVAUX RÉALISÉS PAR LA VILLE 16
ARTICLE 23	AUTRES RECOURS..... 16

CHAPITRE 2	NORMES D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	17
SECTION 2.1	DISPOSITIONS COMMUNES À TOUS LES BÂTIMENTS	17
ARTICLE 24	DOMAINE D'APPLICATION.....	17
ARTICLE 25	OBLIGATIONS GÉNÉRALES D'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT	17
ARTICLE 26	NORMES D'ENTRETIEN LIÉES À LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS	18
ARTICLE 27	NORMES D'ENTRETIEN DES PARTIES DU BÂTIMENT.....	19
ARTICLE 28	NORMES D'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT.....	21
ARTICLE 29	MESURE TEMPORAIRE	22
ARTICLE 30	CHANTIER À L'ABANDON	23
SECTION 2.2	NORMES SPÉCIFIQUES AUX BÂTIMENTS MULTI-FAMILIAUX	24
ARTICLE 31	DOMAINE D'APPLICATION.....	24
ARTICLE 32	DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX BÂTIMENTS MULTI-FAMILIAUX.....	24
ARTICLE 33	CONCEPTION CONTRE L'INTRUSION.....	24
ARTICLE 34	VENTILATION	25
SECTION 2.3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES VACANTS OU ÉVACUÉS	25
ARTICLE 35	DOMAINE D'APPLICATION.....	25
ARTICLE 36	DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX BÂTIMENTS VACANTS	25
ARTICLE 37	REGISTRE DES BÂTIMENTS VACANTS	26
ARTICLE 38	SANTÉ PUBLIQUE	27
ARTICLE 39	SÉCURITÉ DES BÂTIMENTS VACANTS	27
ARTICLE 40	VANDALISME	27
CHAPITRE 3	NORMES D'ENTRETIEN SPÉCIFIQUE AUX ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES	29
SECTION 3.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES	29
ARTICLE 41	DOMAINE D'APPLICATION.....	29
ARTICLE 42	DISPOSITION COMMUNE À TOUS LES ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES.....	29
SECTION 3.2	DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES	30
ARTICLE 43	SÉCURITÉ D'UN ÉQUIPEMENT ACCESSOIRE DEVENU DANGEREUX	30
ARTICLE 44	NORME D'ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES	30
ANNEXE A	INVENTAIRE DES IMMEUBLES PATRIMONIAUX D'INTÉRÊT RÉGIONAL	61
ANNEXE B	REGISTRE DU PATRIMOINE CULTUREL	63
ANNEXE C	COMPILATION DES CODES DE RÉFÉRENCE	65



TABLE OF CONTENTS (ENGLISH VERSION)

PREAMBLE	iii
CHAPTER 1	DECLARATORY, INTERPRETATIVE AND ADMINISTRATIVE PROVISIONS 31
DIVISION 1.1	DECLARATORY PROVISIONS 31
SECTION 1	COMING INTO FORCE 31
SECTION 2	REPEALED BY-LAWS 31
SECTION 3	GENERAL PROVISIONS 31
SECTION 4	PLANS, TABLES, GRAPHS, SYMBOLS, APPENDICES AND ANY OTHER FORM OF EXPRESSION 32
SECTION 5	SCOPE OF APPLICATION 32
SECTION 6	PROVISIONS RELATING TO THE ADMINISTRATION OF THE BY-LAW 33
DIVISION 1.2	INTERPRETATIVE PROVISIONS 33
SECTION 7	DEFINITIONS 33
SECTION 8	RULES OF THE ART 35
DIVISION 1.3	ADMINISTRATIVE PROVISIONS 36
SECTION 9	POWER OF THE AUTHORITY HAVING JURISDICTION 36
SECTION 10	OBLIGATIONS OF THE PERSON RESPONSIBLE FOR THE PREMISES 38
DIVISION 1.4	PENALTIES 39
SECTION 11	SCOPE OF APPLICATION 39
SECTION 12	FINE FOR ACCESSORY EQUIPMENT 39
SECTION 13	FINE FOR NON-HERITAGE SMALL RESIDENTIAL BUILDINGS 40
SECTION 14	FINE FOR OTHER NON-HERITAGE BUILDINGS AND BUILDINGS WITHOUT HIGH USE VALUE 40
SECTION 15	FINE FOR HERITAGE BUILDINGS AND BUILDINGS WITH HIGH USE VALUE 40
SECTION 16	SPECIAL PROVISIONS FOR REPEAT OFFENCES 41
SECTION 17	GENERAL NOTICE 41
SECTION 18	NATURE AND EFFECT OF A BUILDING CORRECTION NOTICE 41
SECTION 19	NATURE AND EFFECT OF A BUILDING EVACUATION NOTICE 42
SECTION 20	NATURE AND EFFECT OF A BUILDING DETERIORATION NOTICE IN THE LAND REGISTRY OF QUEBEC 42
SECTION 21	NATURE AND EFFECT OF A BUILDING REGULARIZATION NOTICE 43
SECTION 22	WORK CARRIED OUT BY THE CITY 43
SECTION 23	OTHER RECOURSES 44
CHAPTER 2	BUILDING'S OCCUPANCY AND MAINTENANCE REQUIREMENTS 45



DIVISION 2.1	PROVISIONS COMMON TO ALL BUILDINGS	45
SECTION 24	SCOPE OF APPLICATION	45
SECTION 25	GENERAL MAINTENANCE PROVISIONS FOR A BUILDING	45
SECTION 26	MAINTENANCE RELATED TO BUILDING SANITATION.....	45
SECTION 27	MAINTENANCE RELATED TO THE BUILDING PARTS	46
SECTION 28	OCCUPANCY REQUIREMENTS.....	48
SECTION 29	TEMPORARY MEASURE	49
SECTION 30	ABANDONED WORKSITE	50
DIVISION 2.2	SPECIFIC REQUIREMENTS FOR MULTI-FAMILY BUILDINGS	51
SECTION 31	SCOPE OF APPLICATION	51
SECTION 32	GENERAL PROVISIONS FOR MULTI-FAMILY BUILDINGS	51
SECTION 33	ANTI-INTRUSION DESIGN	51
SECTION 34	VENTILATION	52
DIVISION 2.3	PROVISIONS RELATING TO VACANT OR EVACUATED BUILDINGS.....	52
SECTION 35	SCOPE OF APPLICATION	52
SECTION 36	GENERAL PROVISIONS FOR VACANT BUILDINGS	52
SECTION 37	REGISTRY OF VACANT BUILDINGS	53
SECTION 38	PUBLIC HEALTH	53
SECTION 39	SECURITY OF VACANT BUILDINGS	53
SECTION 40	VANDALISM.....	54
CHAPTER 3	ACCESSORY EQUIPMENT'S SPECIFIC MAINTENANCE REQUIREMENTS	57
DIVISION 3.1	GENERAL PROVISIONS FOR ACCESSORY EQUIPMENT.....	57
SECTION 41	SCOPE OF APPLICATION	57
SECTION 42	COMMON PROVISIONS FOR ALL ACCESSORY EQUIPMENT	57
DIVISION 3.2	SPECIFIC PROVISIONS	58
SECTION 43	SECURITY AROUND A DANGEROUS ACCESSORY EQUIPMENT	58
SECTION 44	ACCESSORY EQUIPMENT'S MAINTENANCE REQUIREMENTS.....	58
APPENDIX A	INVENTORY OF HERITAGE BUILDINGS OF REGIONAL INTEREST	61
APPENDIX B	CULTURAL HERITAGE REGISTER	63
APPENDIX C	REFERENCE CODES COMPILATION	65



PRÉAMBULE

Lors d'une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue à l'hôtel de ville le 17 mars 2026, et à laquelle assistaient :

Le maire	Michael Stern
Les conseillers	Gurveen K. Chadha
	Jonathan Chomski
	Kathleen Kez
	Paul Levine
	Shawn Moss
	Jeff J. Shamie

ATTENDU la 5^e orientation du Gouvernement du Québec en aménagement du territoire (OGAT) pour les MRC des groupes A, B et C dont fait partie le territoire de l'agglomération de Montréal et qui vise à mettre à profit les caractéristiques distinctives des communautés pour aménager des milieux de vie de qualité et cela notamment par l'encadrement de l'architecture et la mise en valeur des composantes culturelles du territoire ;

ATTENDU la 4^e OGAT pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) dont fait partie la Ville de Westmount et qui vise à réhabiliter et mettre en valeur les quartiers anciens ou vétustes dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie et de l'habitat et cela notamment par la valorisation du patrimoine urbain et architectural ;

ATTENDU la désignation de Westmount comme lieu historique national du Canada en vertu des dispositions de la *Loi sur les lieux et monuments historiques* (LRC 1985, c. H-4) ;

ATTENDU l'identification de la Ville de Westmount comme ensemble patrimonial métropolitain au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM ;

ATTENDU l'identification de la majorité du territoire de la Ville comme secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal ;

ATTENDU la spéculation immobilière que génère l'intérêt pour les ressources foncières de la Ville et cela de manière non limitée aux seuls bâtiments à valeur patrimoniale ;

ATTENDU les effets non contrôlés de cette spéculation qui peuvent être aussi variés que la démolition par abandon, des périodes prolongées de vacance de locaux, la perturbation de la



vitalité des milieux ou encore le maintien de ménages dans des situations dangereuses ou insalubres ;

ATTENDU la nécessité d'assurer un niveau d'intégrité minimum pour tous les bâtiments et équipements accessoires en complément des normes de prévention incendie, des normes visant la construction et la rénovation d'immeubles ainsi que de toute compétence municipale visant la salubrité, les nuisances, la sécurité, la paix, l'ordre, le bon gouvernement et le bien général de la population ;

ATTENDU les dispositions des articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) qui exige que toute municipalité doit maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments et cela de façon obligatoire pour les immeubles à caractère patrimonial ;

ATTENDU la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (LQ 2021, c. 10) qui prévoit que la Ville doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments au plus tard le 1^{er} avril 2026 ;

ATTENDU l'intérêt pour la Ville de Westmount de se pourvoir d'un tel règlement dans la poursuite de ses efforts de valorisation et de protection de son patrimoine d'exception tels qu'énoncé aux objectifs de son Plan d'urbanisme ;

ATTENDU QU'un avis de motion se rapportant à la présentation du présent règlement a été donné au cours de la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue le 13 janvier 2026 ;

ATTENDU QUE le Conseil municipal de Westmount a adopté un projet de règlement intitulé « RÈGLEMENT 1648 SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES » lors d'une séance ordinaire dudit Conseil municipal dûment convoquée et tenue le 13 janvier 2026 ; et

ATTENDU QUE ledit Conseil municipal a dûment convoqué et tenu, le 22 janvier 2026, une assemblée de consultation publique portant sur ledit projet de règlement ;

Il est statué et ordonné par le règlement n° 1648 intitulé « RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES » que :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 2 ABROGATION

Le présent règlement abroge le Règlement 1031 intitulé « *Règlement concernant la sécurité et la salubrité dans les maisons d'appartement* » de la Ville de Westmount ainsi que tous ses règlements d'amendement.

ARTICLE 3 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville incluant toutes leurs modifications, amendements, abrogations ou remplacements sans qu'il soit nécessaire d'adopter un règlement amendant le présent pour en décréter l'application.

Tout renvoi à un autre règlement, à un registre ou à un inventaire est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir le règlement, le registre ou l'inventaire faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à toute autre législation en vigueur, notamment à un règlement adopté selon les dispositions de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1) pour encadrer les nuisances, la salubrité, la sécurité ou visant à assurer la paix, l'ordre, le bon gouvernement et le bien-être général de la population.

Les dispositions du présent règlement s'imposent à toutes les personnes, physiques ou morales.

L'utilisation des genres masculin et féminin ainsi que l'utilisation des nombre singulier et pluriel, ont le sens qui leur sont donnés à la *Loi sur l'interprétation* (RLRQ, c. I-16).



Le Conseil décrète l'adoption de ce règlement dans son ensemble, de même que chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de sorte que l'abrogation ou la déclaration de nullité, en tout ou en partie, d'un chapitre, d'un article, d'un paragraphe ou d'un alinéa ne puisse entraîner l'abrogation des autres chapitres, articles, paragraphes ou alinéas du présent règlement.

Toute citation de chapitre, de section ou d'article ne référant pas à un texte législatif distinct fait référence au texte du présent règlement.

En cas d'incompatibilité entre la version française et anglaise, la version française prévaut.

À moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 ° Entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- 2 ° Entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- 3 ° Entre les données d'une table et celles d'un graphique, les données de la table prévalent ;
- 4 ° En cas d'incompatibilité entre deux dispositions de ce règlement ou entre ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale ;
- 5 ° Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par ce règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition de ce règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

ARTICLE 4 PLANS, TABLEAUX, GRAPHIQUES, SYMBOLES, ANNEXES ET TOUTE AUTRE FORME D'EXPRESSION

Les plans, tableaux, graphiques, symboles, annexes, et toute autre forme d'expression inclus dans le présent règlement en font partie intégrante.

ARTICLE 5 DOMAINE D'APPLICATION

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

Malgré toute disposition spécifique à certains bâtiments, le présent règlement s'applique dans ses dispositions générales à tous les bâtiments érigés sur le territoire de la Ville, incluant les bâtiments vacants et évacués.

Les équipements accessoires d'un immeuble n'étant pas des « bâtiments » sont visés uniquement par les dispositions du présent règlement portant spécifiquement sur les « constructions » ou les « équipements accessoires » tels que définis à l'article 7.



ARTICLE 6 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

Sous réserve des dispositions des articles 20, 21 et 23, l'administration et l'application du présent règlement sont confiées à tout cadre et tout employé du Service de l'aménagement urbain de la Ville à titre d'« autorité compétente ».

Les pouvoirs et les devoirs de l'autorité compétente sont énoncés dans le présent règlement.

Rien dans le présent article n'abroge ni ne prime sur les pouvoirs déjà conférés à une autre autorité compétente sur le territoire de la Ville pour appliquer les dispositions du *Code criminel* (RLRQ, c. C-46), du *Code de procédure pénale* (RLRQ, c. C-25.1) ou toute autre procédure légale pour l'application des règlements qu'elle a la responsabilité d'administrer.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 7 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués aux articles applicables des règlements d'urbanisme adoptés par la Ville.

Si un mot ou un terme n'est pas spécifiquement mentionné aux références du 1^{er} alinéa, il s'emploie au sens lui étant communément attribué.

Malgré ce qui précède, dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions suivants ont la signification qui leur est attribuée :

Bâtiment – Toute construction, principale ou accessoire, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses ; le terme « bâtiment » emporte également celui de « partie du bâtiment ».

Bâtiment multi-familial – Bâtiment contenant au moins trois (3) unités résidentielles ; est également un bâtiment multi-familial la partie résidentielle d'un bâtiment accueillant des usages mixtes si cette partie résidentielle comprend au moins trois (3) unités résidentielles.

Code du bâtiment – « Chapitre I - Bâtiment » du *Code de construction* (RLRQ, c. B-1.1, r. 2), incluant le *Code national du bâtiment - Canada 2020 (modifié)* y étant intégré par renvoi et joint au présent règlement en annexe C.

Code de plomberie – « Chapitre III – Plomberie » du *Code de construction* (RLRQ, c. B-1.1, r. 2), incluant le *Code national de la plomberie – Canada 2020 (modifié)* y étant intégré par renvoi et joint au présent règlement en annexe C.

Code de prévention incendie – « Chapitre VIII – Bâtiment » du Code de sécurité (RLRQ, c. B-1.1, r. 3), incluant le *Code de sécurité du Québec : Code national de prévention des incendies – Canada 2020 (modifié)* y étant intégré par renvoi et joint au présent règlement en annexe C.

Construction – Une construction peut être soit un « bâtiment » ou un « équipement accessoire ».

Déficiance – Se réfère à l'incapacité d'une partie du bâtiment à remplir sa fonction prévue (qu'elle soit fonctionnelle ou esthétique) en raison d'un bris, d'un mauvais assemblage, de l'utilisation de matériaux sous-standard, d'un défaut de fabrication, d'un entretien insuffisant ou d'une erreur de conception.

Équipement accessoire – Construction permanente n'étant pas un bâtiment et accompagnant l'usage principal d'un immeuble telle que les clôtures, les enceintes, les allées d'accès véhiculaire, les allées piétonnes, les stationnements extérieurs, les panneaux publicitaires, les piscines, les plateformes autoportantes, les estrades, etc.

Immeuble à forte valeur d'usage – Bâtiment dont la valeur d'usage est notoire soit par la présence de plus de 4 logements principaux, la présence de plus de 4 chambres dans un établissement d'hébergement touristique, la présence de plus de 3 étages ou la présence d'un usage autre que résidentiel ayant une superficie d'au moins 300 m².

Immeuble patrimonial – Un immeuble ayant un intérêt patrimonial reconnu aux niveaux local (voir définition d'« immeuble patrimonial d'intérêt local »), régional (voir définition d'« immeuble patrimonial d'intérêt régional ») ou national (voir définition d'« immeuble patrimonial d'intérêt national »).

Immeuble patrimonial d'intérêt local – Un immeuble cité par la Ville en vertu d'un règlement de citation adopté selon les dispositions de la section III du chapitre IV de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) ou un immeuble ayant une valeur historique exceptionnelle ou importante correspondant aux catégories I* et I du règlement sur les PIIA de la Ville ; l'adoption d'un nouveau règlement municipal visant à citer un immeuble d'intérêt patrimonial ainsi que toute modification, tout remplacement ou toute abrogation d'un tel règlement ou du règlement sur les PIIA de la Ville font partie intégrante du présent règlement sans qu'il soit nécessaire d'adopter un règlement pour décréter l'application au présent de chaque modification ainsi apportée.

Immeuble patrimonial d'intérêt national – Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ; toute nouvelle citation ainsi que toutes les modifications apportées à une citation, incluant tout retrait d'un immeuble après l'entrée en vigueur du présent règlement, font partie intégrante de ce règlement sans qu'il soit nécessaire d'adopter un règlement pour décréter l'application au présent de chaque modification ainsi apportée, le tout comme prévu à l'Annexe B du présent règlement.

Immeuble patrimonial d'intérêt régional – Un immeuble inscrit dans l'inventaire tenu par l'agglomération de Montréal en vertu du 1^{er} alinéa de l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine*



culturel (RLRQ, c. P-9.002) pour les immeubles construits avant 1940 présentant une valeur patrimoniale ; les modifications apportées à un inventaire, incluant le retrait d'un immeuble après l'entrée en vigueur du présent règlement, font partie intégrante de ce règlement sans qu'il soit nécessaire d'adopter un règlement pour décréter l'application au présent de chaque modification ainsi apportée, le tout comme prévu à l'Annexe A du présent règlement.

Insalubrité – État d'un bâtiment ou de son environnement immédiat portant atteinte à la santé des personnes y résidant, y travaillant ou le fréquentant autrement.

Intégrité – L'intégrité se réfère aux constructions ne présentant pas de non-conformité aux normes du présent règlement ; l'intégrité réfère également au caractère d'un bâtiment ayant bénéficié de travaux respectant les règles de l'art ou d'un niveau d'entretien permettant d'assurer l'absence d'insalubrité et l'absence de déficience ; l'intégrité réfère également aux immeubles exempts de chantiers à l'abandon.

Partie du bâtiment – Sont considérés comme une partie du bâtiment tous les éléments architecturaux (fondation, façades, toiture, murs, cloisons, pièces, configuration des pièces, unité d'usage, séparation des espaces en unité d'usage, matériaux de revêtement, ouvertures, saillies, marquise, auvent, affiche commerciale en façade, ornement, etc.), tous les systèmes liés à ces éléments architecturaux (étanchéité, sécurité, évacuation, isolation thermique, isolation sonore, protection contre les chutes, chauffage, protection d'infiltration [eau, gaz, humidité], circulation, protection contre l'intrusion, structure, ventilation, électricité, distribution de gaz, cloisonnement d'usages, plomberie, éclairage, pénétration d'ensoleillement, prévention incendie, immunisation aux sinistres, drainage, etc.) et tous les appareils fixes ou mobiles contribuant à faire fonctionner ces systèmes.

PIIA – Plans d'implantation et d'intégration architecturale soumis en soutien d'une demande d'autorisation prévue au règlement d'urbanisme portant sur les permis et certificats ; la nature et la portée de ces plans sont décrites au règlement d'urbanisme adopté par la Ville portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Responsable des lieux – Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment, d'un local ou d'un lieu visé par le présent règlement.

Unité résidentielle – Bâtiment ou aire distincte d'un bâtiment utilisé ou conçu pour servir d'habitation permanente à une ou plusieurs personnes vivant ensemble.

Ville – Ville de Westmount.

ARTICLE 8 RÈGLES DE L'ART

Toute intervention réalisée dans le but d'assurer l'intégrité d'une construction doit être réalisée selon les règles de l'art, notamment en référence aux indications du *Code de construction* (RLRQ,

c. B-1.1, r. 2) et du *Code de sécurité* (RLRQ, c. B-1.1, r. 3), incluant les normes et recueils de normes (ainsi que leurs modifications) qui sont intégrés à ces codes par renvoi.

Malgré les exemptions à l'application du « Chapitre I – Bâtiment » du *Code de construction* (RLRQ, c. B-1.1, r. 2, article 1.04), pour les fins du 1^{er} alinéa et sous réserve des dispositions du règlement de construction de la Ville, les règles de l'art réfèrent également à la « Division B, Partie 9 » et à la « Division B, Partie 10 » du Code du bâtiment pour les immeubles ayant une hauteur de bâtiment d'au plus 3 étages, une aire de bâtiment d'au plus 600 m² et qui abritent comme usage principal soit :

- 1 ° Des établissements de réunion qui n'acceptent pas plus de 9 personnes ;
- 2 ° Une garderie qui n'héberge ou n'accepte pas plus de 9 personnes ;
- 3 ° Des habitations ;
- 4 ° Des établissements d'affaires ;
- 5 ° Des établissements commerciaux.

Les règles de l'art réfèrent également au règlement de construction et au règlement de plomberie de la Ville lorsque ceux-ci contiennent une norme plus sévère que celles indiquées aux recueils de normes suivants auxquels réfère par renvoi le *Code de construction* (RLRQ, c. B-1.1, r. 2) :

- 1 ° Code du bâtiment ;
- 2 ° Code de plomberie.

Pour des fins d'altération, de restauration, de modification, de réfection, de réparation, de remplacement ou d'entretien d'une partie d'un bâtiment afin de correspondre aux critères du règlement sur les PIIA de la Ville ou afin d'atteindre les objectifs d'une autorisation d'intervention sur un immeuble patrimonial octroyée par le ministre responsable de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), les règles de l'art peuvent référer au savoir-faire traditionnel, artisanal ou professionnel applicable en tant que solution de rechange prévue à la « Division A, Partie 1, Section 1.2 » du Code du bâtiment, et cela même pour les immeubles mentionnés au 2^e alinéa du présent article.

Les règles de l'art réfèrent également au règlement sur la prévention des incendies de la Ville lorsque celui-ci contient une norme plus sévère que celles indiquées au recueil de normes auquel réfère le *Code de sécurité* (RLRQ, c. B-1.1, r. 3), soit le Code de prévention incendie. Notamment, les règles de l'art réfèrent également au règlement sur la prévention des incendies malgré les exemptions à l'application du « Chapitre VIII – Bâtiment » du *Code de sécurité* (RLRQ, c. B-1.1, r. 3, Chapitre VIII, Section II).

Une négligence au niveau de l'observation des règles de l'art ou encore un niveau de qualité sous-standard des matériaux ou de leur assemblage constitue une infraction au présent règlement.

SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 9 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Sans restreindre les pouvoirs décrits par une loi régissant la Ville ou ses compétences ou encore les pouvoirs prévus à un règlement d'urbanisme de la Ville, l'autorité compétente peut :

- 1 ° Exiger toute information relative à l'application du présent règlement ainsi que la reproduction de tout document s'y rapportant, notamment une attestation requise pour valider le degré d'intégrité d'une construction suivant la fin des travaux correctifs ;
- 2 ° Visiter (seul ou accompagné d'une personne dont elle requiert l'assistance ou l'expertise) tout immeuble et pénétrer dans tout bâtiment visé, à toute heure raisonnable, pour l'examiner, prendre des photographies, procéder à des enregistrements ou prélever des échantillons ; sur demande, l'autorité compétente doit établir son identité en exhibant le document approprié délivré par la Ville ;
- 3 ° Installer, suivant un préavis d'au moins 48 heures, un équipement ou un appareil de mesure sur un immeuble ou ordonner au propriétaire de l'immeuble d'en installer un et de lui transmettre les données ainsi recueillies (dans le cas d'un danger imminent, le délai de 48 heures peut être ignoré) ;
- 4 ° Déterminer les échéanciers ainsi que les mesures de correction requises pour éliminer les non-conformités aux normes d'occupation et d'entretien de bâtiment du présent règlement ou encore pour éliminer les situations d'insalubrité et les déficiences pouvant affecter un bâtiment ;
- 5 ° Aux fins du précédent paragraphe, rédiger et administrer l'avis de correction de bâtiment délivré en vertu de l'article 18 ;
- 6 ° Déterminer la nature des travaux à réaliser pour faire disparaître les non-conformités aux normes d'entretien des équipements accessoires énoncés au présent règlement ainsi que le délai accordé pour les réaliser ;
- 7 ° Aux fins du précédent paragraphe, rédiger et administrer tout avis général délivré en vertu de l'article 17 ;
- 8 ° Mandater tout expert requis pour l'étude, le diagnostic ou l'élaboration de plans et devis de travaux correctifs aux normes d'entretien d'un équipement accessoire, aux normes d'occupation et d'entretien de bâtiment ou encore dans un cas d'insalubrité ou de déficience d'une partie du bâtiment ;
- 9 ° Exiger l'évacuation et la fermeture immédiate d'un bâtiment, d'une section de ce bâtiment ou de tout lieu si elle juge qu'il y a risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;

également, exiger la sécurisation ou l'établissement d'un périmètre de sécurité autour de toute construction constituant un risque pour la santé et la sécurité des personnes ;

- 10 ° Aux fins du précédent paragraphe, rédiger et administrer l'avis d'évacuation de bâtiment délivré en vertu de l'article 19 et afficher sur l'immeuble une copie de cet avis ; également aux fins du précédent paragraphe, rédiger et administrer tout avis général lorsque l'évacuation d'un bâtiment ou d'une section de celui-ci n'est pas requise ;
- 11 ° Le cas échéant, enclencher et administrer les démarches de sanction prévues à la Section 1.4 ;
- 12 ° Sous réserve des recours réservés au conseil municipal, faire auprès des tribunaux compétents les demandes d'ordonnance liées à la section 1.4 lorsque requis en cas de défaut de coopération du responsable des lieux afin de faire éliminer les non-conformités visant une construction ou encore afin de faire éliminer les déficiences ou les sources d'insalubrité affectant un bâtiment.

ARTICLE 10 DEVOIR DU RESPONSABLE DES LIEUX

Sans restreindre les devoirs d'entretien, d'habitabilité, de sécurité et de salubrité prévus au *Code civil du Québec* (RLRQ, c. CCQ-1991) ou les devoirs décrits à un règlement d'urbanisme de la Ville, le responsable des lieux a les responsabilités suivantes :

- 1° Prévenir par un entretien courant suffisant les non-conformités aux normes d'entretien d'un équipement accessoire, les non-conformités aux normes d'occupation et d'entretien visant un bâtiment ainsi que les situations d'insalubrité ou de déficience affectant un bâtiment ;
- 2° Lorsque détériorés, faire la restauration des traits distinctifs définis au règlement d'urbanisme de la Ville portant sur les PIIA ;
- 3° Fournir à ses frais toute information relative à l'application du présent règlement, notamment toute expertise requise pour l'étude, le diagnostic, l'élaboration de plans et devis de travaux correctifs ou la réalisation d'une attestation du degré d'intégrité visant une construction ;
- 4° Permettre à l'autorité compétente (et à toute personne dûment mandatée par elle pour l'accompagner) de visiter l'immeuble et d'inspecter le bâtiment tant à l'intérieur qu'à l'extérieur aux fins de valider le respect des normes du présent règlement et cela notamment en ne faisant pas obstacle à l'installation et au maintien de tout équipement ou appareil de mesure ;
- 5° Procéder à toute action requise pour permettre à l'autorité compétente (et à toute personne mandatée par elle pour l'accompagner) de réaliser les inspections, les études,



les diagnostics, l'élaboration de plans et devis de travaux correctifs ou la réalisation d'une attestation du degré d'intégrité d'une construction ;

- 6° En vue des interventions nécessaires au paragraphe précédent, le responsable des lieux pourrait devoir procéder à du nettoyage, au dégarnissage d'un segment de finition, à l'installation d'un appareil de mesure, au partage des données recueillies par un appareil de mesure, au partage des moyens d'accès au bâtiment en cas d'absence, etc. ;
- 7° Dans le cas d'une non-conformité visant une construction, faire corriger à ses frais ladite non-conformité selon les indications et les échéanciers déterminés par l'autorité compétente en application du présent règlement ; également, dans le cas d'une situation d'insalubrité ou de déficience d'une partie de bâtiment, faire corriger à ses frais ladite situation d'insalubrité ou ladite déficience selon les indications et les échéanciers déterminés par l'autorité compétente en application du présent règlement ;
- 8° Procéder à l'évacuation de tout bâtiment faisant l'objet d'un avis d'évacuation de bâtiment selon les indications de l'avis émis en vertu de l'article 19 ;
- 9° Procéder à la sécurisation d'une construction constituant un danger pour les personnes ou encore à l'établissement d'un périmètre de sécurité autour de cette construction ;
- 10° Déclarer toute situation de vacance du bâtiment et procéder le cas échéant à l'inspection quinquennale requise afin de maintenir le registre de la Ville à jour.

SECTION 1.4 PÉNALITÉS

ARTICLE 11 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Nonobstant tout avis général visant une construction ou tout avis spécifique visant un bâtiment, lorsqu'il y a une infraction à l'une des dispositions du présent règlement, l'autorité compétente est autorisée à délivrer un constat d'infraction.

Pour toute construction, les situations suivantes constituent également des infractions au présent règlement et sont passibles d'une amende distincte :

- 1° Le fait pour une personne, par ses faits et gestes, de participer, de permettre ou de tolérer que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement ;
- 2° Le fait pour une personne de conseiller, d'encourager, d'ordonner, de solliciter ou d'inciter une autre personne à faire une chose qui constitue une infraction ou qui commet ou omet de faire une chose qui a pour effet d'aider une autre personne à commettre une infraction ;
- 3° Le fait pour une personne de causer, tolérer ou laisser subsister une infraction à une disposition du présent règlement.



En plus du non-respect des dispositions du chapitre 2 visant uniquement les bâtiments, tout défaut de se conformer dans le délai prescrit à un avis de correction ou d'évacuation d'un bâtiment constitue également une infraction au présent règlement et est passible d'une amende distincte.

Toute infraction continue à une disposition du présent règlement est sujette à une amende distincte pour chaque jour où la perpétration de l'infraction est constatée.

ARTICLE 12 AMENDE POUR LES ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES

Nonobstant toute amende visant un bâtiment, les infractions visant un équipement accessoire sont passibles d'une amende de :

- 1° 1 000 \$ pour une personne physique et
- 2° 2 000 \$ pour une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est de :

- 1° 2 000 \$ pour une personne physique et
- 2° 4 000 \$ pour une personne morale.

ARTICLE 13 AMENDE POUR LES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS NON PATRIMONIAUX ET SANS FORTE VALEUR D'USAGE

Toute infraction visant un bâtiment, ou une partie d'un bâtiment, à usage uniquement résidentiel n'étant ni un immeuble patrimonial ni un immeuble à forte valeur d'usage est passible d'une amende de :

- 1° 2 000 \$ à 7 000 \$ pour une personne physique et
- 2° 7 000 \$ à 15 000 \$ pour une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est de :

- 1° 7 000 \$ à 15 000 \$ pour une personne physique et
- 2° 15 000 \$ à 50 000 \$ pour une personne morale.

ARTICLE 14 AMENDE POUR LES AUTRES IMMEUBLES NON PATRIMONIAUX ET SANS FORTE VALEUR D'USAGE

Toute infraction visant un bâtiment, ou une partie d'un bâtiment, autre que ceux mentionnés à l'article précédent n'étant ni un immeuble à forte valeur d'usage ni un immeuble patrimonial est passible d'une amende de :



1° 7 000 \$ à 15 000 \$ pour une personne physique et

2° 15 000 \$ à 50 000 \$ pour une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est de :

1° 15 000 \$ à 50 000 \$ pour une personne physique et

2° 50 000 \$ à 100 000 \$ pour une personne morale.

ARTICLE 15 AMENDE POUR LES IMMEUBLES PATRIMONIAUX ET LES IMMEUBLES À FORTE VALEUR D'USAGE

Toute infraction visant un bâtiment, ou une partie d'un bâtiment, étant un immeuble à forte valeur d'usage ou un immeuble patrimonial est passible d'une amende de :

1° 15 000 \$ à 50 000 \$ pour une personne physique et

2° 50 000 \$ à 100 000 \$ pour une personne morale.

En cas de récidive, l'amende prévue est de :

1° 50 000 \$ à 100 000 \$ pour une personne physique et

2° 250 000 \$ pour une personne morale.

ARTICLE 16 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES EN CAS DE RÉCIDIVES

Dans la présente section, les amendes prescrites en cas de récidive sont imposées sans égard à un changement de propriétaire dans le cas où conformément aux indications de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 17 AVIS GÉNÉRAL

Nonobstant tout avis spécifique aux bâtiments prévu dans la présente section, l'autorité compétente peut envoyer un avis écrit afin de signaler une infraction au présent règlement ou afin de fournir toute information utile au responsable des lieux quant à l'administration du présent règlement, que l'infraction concerne un bâtiment ou un équipement accessoire.

En vertu des dispositions de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1), l'avis général envoyé au responsable des lieux peut également constituer une mise en demeure lui enjoignant de faire disparaître les non-conformités pouvant affecter la construction ou encore de

faire les travaux nécessaires pour empêcher que ces non-conformités ne se manifestent à nouveau, et cela dans un délai déterminé par l'autorité compétente.

ARTICLE 18 NATURE ET EFFETS DE L'AVIS DE CORRECTION DE BÂTIMENT

Nonobstant tout avis général pouvant également viser un équipement accessoire, dans le cas où une non-conformité aux normes d'occupation et d'entretien de bâtiment du présent règlement, ou encore dans le cas où une déficience ou une situation d'insalubrité peut compromettre l'intégrité d'un bâtiment, l'autorité compétente peut envoyer un avis écrit exigeant la réalisation des travaux correctifs requis pour éliminer la non-conformité, la déficience ou la situation d'insalubrité affectant le bâtiment.

L'avis de correction de bâtiment mentionné au précédent alinéa indique, concernant la non-conformité, la déficience ou la situation d'insalubrité :

- 1° La nature de la contravention au présent règlement ;
- 2° Les travaux ou autres mesures à prendre pour corriger la contravention ;
- 3° Le délai accordé pour la réalisation des travaux ou autres mesures requises pour corriger la contravention.

Si des mesures temporaires sont requises, elles sont également indiquées à l'avis de correction de bâtiment.

Le fait de ne pas se conformer à l'avis de correction de bâtiment émis par l'autorité compétente constitue une infraction au présent règlement.

ARTICLE 19 NATURE ET EFFETS DE L'AVIS D'ÉVACUATION DE BÂTIMENT

Nonobstant les dispositions spécifiques de l'article 43 visant la sécurisation des équipements accessoires devenus dangereux, lorsque l'intégrité d'un bâtiment ou d'une partie du bâtiment est compromise au point de constituer un risque pour la santé ou la sécurité des personnes y habitant, y travaillant ou le fréquentant autrement, l'autorité compétente peut envoyer un avis écrit au responsable des lieux afin d'exiger que le bâtiment soit évacué, barricadé ou encore qu'un périmètre de sécurité soit installé autour du bâtiment.

L'avis d'évacuation de bâtiment mentionné au précédent alinéa indique :

- 1° La nature du sinistre potentiel ;
- 2° L'adresse civique du bâtiment ou le cas échéant des sections du bâtiment visés par l'évacuation ;
- 3° La date limite pour évacuer le bâtiment ;

4° L'adresse, le numéro de téléphone ainsi que le courriel de l'autorité compétente.

Si des mesures temporaires sont requises, elles sont également indiquées à cet avis.

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 sont confiés à sa garde.

L'autorité compétente peut afficher sur l'immeuble l'avis prévu au 1^{er} alinéa ; pendant toute la durée de l'évacuation, il est interdit de maculer, de modifier, de déchirer ou d'enlever un avis d'évacuation de bâtiment ainsi affiché.

Un bâtiment évacué et fermé suivant un avis d'évacuation de bâtiment doit rester clos et ne peut être réoccupé qu'après l'émission par l'autorité compétente d'un avis de fin d'évacuation de bâtiment attestant la réalisation des travaux exigés selon les dispositions de l'article 18.

Le fait de ne pas se conformer à l'avis d'évacuation de bâtiment de l'autorité compétente constitue une infraction au présent règlement.

ARTICLE 20 NATURE ET EFFETS DE L'AVIS DE DÉTÉRIORATION DE BÂTIMENT AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC

Sauf pour un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1), dans le cas où le responsable des lieux ne se conforme pas à l'avis de correction de bâtiment émis par l'autorité compétente, le conseil municipal peut requérir l'inscription d'un avis de détérioration de bâtiment sur le registre foncier du Québec selon les modalités précisées aux articles 145.41.1, 145.41.3 et 145.41.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

La Ville peut acquérir de gré à gré ou par expropriation tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration de bâtiment a été inscrit au registre foncier selon les indications de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 21 NATURE ET EFFETS DE L'AVIS DE RÉGULARISATION DE BÂTIMENT

Lorsque les travaux exigés à l'avis de détérioration de bâtiment ont été effectués, le conseil municipal requiert l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation de bâtiment conformément aux articles 141.41.2 à 141.41.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 22 TRAVAUX RÉALISÉS PAR LA VILLE

Pour les travaux urgents réalisés par la Ville, soit dans un cas où il y a un danger manifeste à la sécurité des personnes ou des biens, la Ville peut réaliser, pour toute construction, les travaux requis pour éliminer le danger ainsi que tous travaux d'établissement d'un périmètre de sécurité autour de la zone comportant le danger.

Pour les travaux réalisés par la Ville suite à une ordonnance rendue par un tribunal compétent, la Ville peut faire réaliser des travaux en conformité avec cette ordonnance et selon les modalités fixées par le tribunal et dans ce cas :

- 1° Pour la réalisation de ces travaux, l'autorité compétente engage un gestionnaire de chantier étant soit une firme de gestion spécialisée en construction inscrite au Registre des entreprises du Québec, soit un entrepreneur général ayant la licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec afin de coordonner l'exécution du chantier ;
- 2° En plus des frais usuels de construction, de décontamination, de nettoyage ou de sécurisation visant des travaux requis en vertu du présent alinéa, le coût des travaux inclut également les frais d'autorisation et d'analyse liés aux permis et certificats exigés en vertu de la législation en vigueur, les honoraires pour la production des plans et devis demandés à cette législation et les frais facturés par le gestionnaire de chantier ;
- 3° Le coût des travaux réalisés par la Ville constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil du Québec* (RLRQ, c. CCQ-1991).

ARTICLE 23 AUTRES RECOURS

En plus des recours prévus à la présente section, le conseil municipal peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer tout autre recours de nature civile ou pénale dont, notamment, tout recours prévu aux lois suivantes :

- 1° *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;
- 2° *Loi sur le bâtiment* (RLRQ, c. B-1.1) ;
- 3° *Code criminel* (LRC, c. C-46) ;
- 4° *Code de procédure pénale* (RLRQ, c. C-25.1) ;
- 5° *Code civil du Québec* (RLRQ, c. CCQ-1991) ;
- 6° *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2) ;
- 7° *Loi sur la santé publique* (RLRQ, c. S-2.2) ;
- 8° *Loi sur la sécurité civile visant à favoriser la résilience aux sinistres* (RLRQ, c. S-2.4).



CHAPITRE 2 NORMES D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 2.1 DISPOSITIONS COMMUNES À TOUS LES BÂTIMENTS

ARTICLE 24 DOMAINE D'APPLICATION

La présente section présente les dispositions générales applicables uniquement aux bâtiments ainsi qu'aux parties d'un bâtiment.

ARTICLE 25 OBLIGATIONS GÉNÉRALES D'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

Le responsable des lieux doit réaliser un entretien courant suffisant pour assurer l'intégrité continue dans le temps du bâtiment.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment ainsi que toutes les parties devant supporter une charge ou étant conçues pour qu'une personne s'y appuie doivent offrir une solidité pour résister aux efforts auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être conservées en bon état pour qu'elles puissent servir à l'usage auquel elles sont destinées.

Les parties extérieures d'un bâtiment, telles que la partie hors sol des fondations, les murs, les ouvertures et la toiture, doivent être maintenues en bon état pour éviter tout aspect délabré ou abandonné ; elles doivent être entretenues, réparées ou remplacées, au besoin, afin de garantir une apparence de propreté, une parfaite étanchéité, l'absence de gauchissement et la prévention de l'intrusion de vermine.

Un bâtiment ayant une déficience, une situation d'insalubrité ou présentant une non-conformité aux normes d'entretien et d'occupation du présent chapitre doit faire l'objet dans les plus brefs délais des travaux correctifs requis pour assurer l'intégrité du bâtiment.

À moins d'une autorisation conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville, les éléments distinctifs d'origine d'un bâtiment, au sens du règlement d'urbanisme de la Ville portant sur les PIIA, doivent être restaurés.

ARTICLE 26 NORMES D'ENTRETIEN LIÉES À LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

Sans restreindre la généralité des obligations prévues à l'article 25, sont expressément prohibés et doivent être corrigés les éléments suivants qui constituent des non-conformités au présent règlement :

- 1° Une enveloppe extérieure (incluant les fondations, les murs hors sol et la toiture) ainsi que des ouvertures (incluant les portes, fenêtres, puits de lumière et puits d'aération) permettant l'intrusion passive d'insectes, de vermine, d'animaux sauvages ou d'animaux errants notamment par :
 - a. La présence de fissures, de trous ou d'autres interstices non scellés traversant l'enveloppe extérieure du bâtiment, que ces interstices soient causés par des dommages ou de l'usure normale,
 - b. La présence aux jonctions d'assemblage d'interstices étant, selon le cas, mal calfeutrés, exempts de grillage anti-vermine ou ayant des joints d'assemblage déficients,
 - c. L'absence de moustiquaire aux segments mobile d'une fenêtre,
 - d. L'absence ou le mauvais ajustement des seuils, contours ou cadre des ouvertures de manière à ne pas assurer leurs capacités jointives et d'étanchéité,
 - e. Le maintien en position ouverte d'une ouverture n'étant pas muni de moustiquaire ou de grillage anti-vermine;
- 2° La présence de matériaux contaminés par de la moisissure, que celle-ci soit dissimulée ou non ;
- 3° Le traitement inadéquat de tout contaminant pouvant porter atteinte à la santé des occupants ;
- 4° La présence d'organismes nuisibles introduits par un entretien inadéquat ou une introduction fortuite (ex. champignons, bactéries nocives, insectes, vermine, rongeurs, animaux sauvages, animaux errants, animaux morts) ainsi que le maintien des conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
- 5° L'infiltration ou l'accumulation d'eau à l'intérieur du bâtiment ;
- 6° Un degré d'humidité excessif à l'intérieur du bâtiment ou dans un vide sanitaire ;
- 7° L'absence ou le mauvais fonctionnement des équipements sanitaires requis au Code du bâtiment dans un espace habité ;
- 8° L'entreposage et l'utilisation inadéquate de produits chimiques ou autres matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;



- 9° L'entreposage de matières résiduelles putrescibles ou de déjections animales ailleurs que dans un contenant à déchet prévu à cet effet (ex. bac de poubelle avec couvercle, sac de poubelle fermé, poubelle d'armoire fermée adéquatement, bac de compostage, etc.) ;
- 10° La présence d'amas de débris, de matériaux, de matières gâtées ou putrides, d'excréments ainsi que de tout autre état de malpropreté ;
- 11° Le nettoyage inadéquat du système de ventilation menant à la propagation de poussières ou de pathogènes ;
- 12° Le maintien du système de ventilation dans un état non fonctionnel de manière à empêcher le niveau de remplacement d'air pour lequel il a été conçu.

ARTICLE 27 NORMES D'ENTRETIEN DES PARTIES DU BÂTIMENT

Sans restreindre la généralité des obligations prévues à l'article 25, sont expressément prohibés et doivent être corrigés, selon les règles de l'art, les éléments suivants qui constituent des non-conformités au présent règlement :

- 1° Des matériaux de finition en mauvais état, notamment par la présence de gonflement, de carbonatation, de gauchissement, de délamination ou de pourriture ;
- 2° Le défaut de maintenir en tout temps l'apparence de propreté des éléments de finition extérieure incluant les fondations hors sol, les murs, la toiture, les saillies ou les ouvertures (incluant les portes et les fenêtres) ;
- 3° Des systèmes d'étanchéité non fonctionnels notamment par la présence de fissures ou de trou dans un mur de fondation, un mur hors sol ou un toit ;
- 4° Une toiture dépourvue de système de drainage (gouttières ou drain) fonctionnel permettant de capter les eaux de pluie et de la fonte des neiges de manière à les éloigner des fondations ;
- 5° Des infiltrations d'eau ou de glace à l'intérieur du bâtiment, incluant celles occasionnées par une déficience du système de plomberie, celles occasionnées par une enveloppe extérieure du bâtiment (incluant la toiture) qui n'est pas entièrement étanche ou encore celles occasionnées par des effets de condensation ;
- 6° Une capacité structurale insuffisante en fonction des objectifs de sécurité structurale et de protection d'un bâtiment contre les dommages structuraux inscrits au Code du bâtiment (Division A, Partie 2, Section 2.2), notamment par la présence :
 - a. De fissures non stabilisées sur une fondation ou sur toute composante structurale,
 - b. De gauchissement, d'affaissement prononcé, d'inclinaison, de déformation ou d'effritement de la charpente,



- c. D'une fixation inadéquate des composantes de la structure principale du bâtiment ou de ses saillies,
 - d. D'un fléchissement prononcé des planchers, murs, toitures, garde-corps, mains-courantes, escaliers, rampes, passerelles, balcons ou autres saillies,
 - e. De dommages, de pourriture, de rouille ou d'érosion des marches d'escalier, rampes, passerelles, garde-corps, mains-courantes, balcons ou autres saillies ;
- 7° Une protection inadéquate des surfaces ou des composants, due à l'absence d'application de peinture, de vernis ou d'enduit correspondant aux besoins des matériaux à protéger ;
- 8° Le déchaussement d'une pierre ou d'une brique d'un mur de maçonnerie ou encore l'absence de joints de mortier entre les briques ou les pierres d'un mur de maçonnerie jointoyé ;
- 9° L'absence des joints d'étanchéité ou de calfeutrage requis aux jonctions d'assemblage ;
- 10° Une fenêtre ou un autre équipement vitré brisé ou ayant un cadre pourri ou abîmé ;
- 11° Le mauvais fonctionnement des parties mobiles d'une ouverture (porte, fenêtre, puits d'aération ou puits de lumière), notamment par la difficulté à ouvrir ou fermer l'ouverture sans un effort particulier ;
- 12° La perte de l'étanchéité et de la capacité jointive d'une ouverture (porte, fenêtre, puits d'aération ou puits de lumière), notamment par le mauvais ajustement des seuils, contours ou cadre de ces ouvertures ;
- 13° Des planchers ayant des joints mal assemblés ou ayant des parties tordues, brisées ou pourries pouvant constituer un danger d'accident ;
- 14° Le mauvais fonctionnement des mécanismes d'obturation dans une séparation coupe-feu ou leur alignement inadéquat dans les ouvertures de manière à empêcher l'évacuation ou encore à limiter la fonction de limitation de la propagation des flammes pour laquelle ils ont été conçus ;
- 15° Pour les éléments de présentation commerciale tels que les vitrines, les auvents, les marquises ou les affiches en façade :
- a. L'accumulation de saleté réduisant la visibilité de l'affichage commercial,
 - b. La dégradation des matériaux de l'élément d'affichage, soit par des déchirures, des fissures, de la rouille, la présence de cernes d'eau ou la présence de coulures.

ARTICLE 28 NORMES D'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT

Sans restreindre la généralité des obligations prévues à l'article 25, sont expressément prohibés et doivent être corrigés les éléments suivants qui constituent des non-conformités au présent règlement :

- 1° Le fait pour le système d'alimentation en eau potable ou d'évacuation des eaux usées de ne pas être raccordé au réseau public (soit l'aqueduc et l'égout) ;
- 2° Le fait de ne pas entretenir les équipements de plomberie (incluant ceux raccordés à un équipement de cueillette des eaux de pluie) de manière à ce qu'ils répondent aux fins pour lesquels ils sont destinés ; en cas de défectuosité des équipements de plomberie ou si un bâtiment devient vacant, les instructions du règlement sur la plomberie de la Ville devront être intégralement observées ;
- 3° Le fait pour un bâtiment de ne pas être configuré pour utiliser une source d'électricité (soit publique, soit privée, soit autonome) conforme à la législation en vigueur ; constitue également une non-conformité le fait de ne pas entretenir les équipements raccordés à la source d'électricité de manière à ce qu'ils répondent aux fins pour lesquels ils sont destinés ; en cas de défectuosité des équipements électriques ou si un bâtiment devient vacant, toutes actions prévues aux règles de l'art pour prévenir un sinistre devront être mises en place ;
- 4° L'absence d'un système d'éclairage permanent et permettant d'illuminer adéquatement toutes les pièces d'un bâtiment ;
- 5° L'absence des équipements sanitaires prévus au Code du bâtiment ; ces équipements doivent être maintenus en bon état et pouvoir être utilisés aux fins pour lesquelles ils sont destinés lorsque le bâtiment est occupé ;
- 6° Sous réserve des indications du règlement d'urbanisme de la Ville portant sur le zonage, le défaut d'une unité résidentielle, même lorsque bénéficiant de droits acquis, d'avoir au moins deux (2) pièces dont l'une de celles-ci est fermée du reste de l'aire de plancher et comprend les équipements requis au Code du bâtiment pour assurer les besoins sanitaires des occupants (soit une toilette [W. C.], une baignoire [ou une douche] ainsi qu'un évier) ; l'unité résidentielle doit également être équipée pour dormir, pour la préparation des repas et pour le séjour ;
- 7° L'absence d'une installation permanente de chauffage fonctionnelle dans les pièces d'un bâtiment n'étant pas conçues pour être réfrigérées ou pour servir de pièce d'entreposage ;
- 8° Le défaut de maintenir en état de fonctionnement les systèmes de climatisation centrale, de chauffage et de ventilation d'un bâtiment ; ces systèmes doivent être maintenus en bon état et pouvoir être utilisés aux fins pour lesquelles ils sont destinés lorsque le bâtiment est occupé ;

- 9° L'impossibilité de maintenir une température minimale de 15 degrés Celsius dans les pièces (mesuré au centre de la pièce à 1 mètre du sol) de manière à protéger le système de plomberie, à prévenir les dommages occasionnés par le gel et à prévenir la condensation propice à la prolifération de pathogènes ; le cas échéant, l'enveloppe du bâtiment ou ses ouvertures doivent faire l'objet des travaux requis pour permettre à l'installation permanente de chauffage de maintenir la température prévue au présent paragraphe ;
- 10° Le défaut de maintenir fermées les ouvertures du bâtiment lors d'intempéries de manière à assurer l'étanchéité du bâtiment lors de ces épisodes ;
- 11° Le défaut de maintenir le libre accès aux issues notamment par le retrait de tout objet pouvant les encombrer ;
- 12° Le défaut de retirer tout obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ;
- 13° La présence d'une barricade ou d'un placardage aux ouvertures d'un bâtiment, à l'exception d'une mesure temporaire autorisée dans le présent règlement ou à l'exception d'un bâtiment ayant été endommagé par un incendie, présentant un danger pour la sécurité publique ou faisant l'objet d'un permis de démolition ou d'un permis de construction selon les indications du règlement d'urbanisme de la Ville portant sur les permis et certificats.

ARTICLE 29 MESURE TEMPORAIRE

Sans restreindre la portée de la Section 2.3 pour les immeubles vacants, les avis de correction ou d'évacuation de bâtiment transmis par l'autorité compétente en vertu des articles 18 et 19 peuvent autoriser l'installation d'éléments temporaires afin de :

- 1 ° Limiter la création de déficiences par une dégradation prématurée d'une partie d'un bâtiment en raison des intempéries (ex. installation temporaire d'une porte, d'une fenêtre, d'un recouvrement sommaire pour un orifice au toit ou aux murs, etc.) ;
- 2 ° Limiter les risques occasionnés par des éléments de sécurité absents du bâtiment (ex. installation temporaire d'un garde-corps ou d'une main-courante sommaire, d'une barrière de sécurité, d'une pièce de recouvrement pour un orifice au plancher, d'un élément de placardage pour prévenir l'intrusion, d'un filet de protection de façade, d'un poteau de soutien télescopique, etc.).

Les mesures temporaires consenties au présent article ne libèrent pas le responsable des lieux de respecter la réglementation applicable et à cet effet, les permis ou les certificats d'autorisation requis pour réaliser des travaux conformes aux règlements en vigueur devront être demandés avant l'échéance prévue aux avis de correction ou d'évacuation de bâtiment délivrés par l'autorité compétente.



De plus, les mesures temporaires devront être retirées à l'échéance prévue aux avis de correction ou d'évacuation de bâtiment transmis par l'autorité compétente ou à l'échéance du délai prévu au permis ou au certificat requis pour exécuter les travaux demandés.

Si les travaux requis ne sont pas exécutés à l'une des échéances prévues au précédent alinéa, la présence de la mesure temporaire pourra être traitée comme un chantier à l'abandon selon les indications de l'article 30.

ARTICLE 30 CHANTIER À L'ABANDON

Lorsque des travaux prévus à un permis ou à un certificat ne sont pas complétés à l'échéance prévue au règlement d'urbanisme portant sur les permis et certificats de la Ville, les situations suivantes sont considérées comme des chantiers à l'abandon :

- 1 ° Parement extérieur non installé ;
- 2 ° Système d'étanchéité non complété (incluant la toiture montrée aux plans et devis approuvés à l'autorisation de construire) ;
- 3 ° Système de chauffage, système d'isolation thermique et système de ventilation non installés de manière à prévenir la formation de moisissure ou de condensation favorisant la pourriture ou la rouille ;
- 4 ° Assemblage inachevé de la structure principale d'un étage tel que la charpente des planchers, murs structuraux, toitures, l'installation de colonnes structurales ou tout autre élément de structure requis pour assurer la stabilité du bâtiment ;
- 5 ° Portes et fenêtres non installées dans les ouvertures prévues à cet effet ;
- 6 ° Paliers, escalier, rampe, main-courante et garde-corps requis non installés sur les structures extérieures ;
- 7 ° Fondation à ciel ouvert ;
- 8 ° Périmètre de fondation non remblayé.

Le précédent alinéa s'applique également lorsque le demandeur du permis ou du certificat avise qu'il abandonne les travaux avant l'échéance de ce permis ou de ce certificat.

Une mesure temporaire prévue au présent règlement, mais non retirée à l'intérieur des délais prescrits, constitue également un chantier à l'abandon.

Le fait de maintenir sur un bâtiment les dommages occasionnés par un sinistre constitue également un chantier à l'abandon et cela même dans le cas où aucun permis ou certificat n'a été émis.

Un chantier à l'abandon constitue une infraction distincte au présent règlement et à cet effet, tout avis, toute pénalité pécuniaire ainsi que tous les travaux à réaliser par la Ville pourront être invoqués contre le bâtiment visé par le permis ou le certificat échu ainsi que contre le bâtiment visé par une mesure temporaire non retirée à échéance.

Le fait de soumettre une nouvelle demande de permis ou de certificat afin d'exécuter les travaux non réalisés à l'échéance d'une autorisation antérieure ne dégage pas l'immeuble d'une démarche entamée par la Ville en vertu du précédent alinéa.

SECTION 2.2 NORMES SPÉCIFIQUES AUX BÂTIMENTS MULTI-FAMILIAUX

ARTICLE 31 DOMAINE D'APPLICATION

En plus des dispositions communes à tous les bâtiments énoncés dans le présent chapitre, les articles de la présente section s'ajoutent également aux bâtiments multi-familiaux.

ARTICLE 32 DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX BÂTIMENTS MULTI-FAMILIAUX

Sans limiter la portée générale de l'article 25, les bâtiments multi-familiaux doivent particulièrement assurer l'intégrité des aires communes telles que les couloirs, ascenseurs, garage, salle de lavage, chutes à déchets, aires de stationnement intérieur, terrasses, aires d'entreposage intérieur, vestibules, escaliers, etc.

ARTICLE 33 CONCEPTION CONTRE L'INTRUSION

Sans restreindre la portée générale de l'article 25, est expressément prohibée pour un bâtiment multi-familial et doivent être corrigés les éléments suivants qui constituent des non-conformités au présent règlement :

- 1° L'absence d'un verrou ou d'un mécanisme de verrouillage à chaque porte et porte de garage qui empêche l'accès au bâtiment multi-familial sans une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle ;
- 2° L'absence d'un verrou ou d'un mécanisme de verrouillage à chaque porte principale ou secondaire d'une unité résidentielle qui empêche l'accès à cette unité sans une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle ; le dispositif de verrouillage d'une telle porte doit pouvoir être actionné mécaniquement de l'intérieur et de l'extérieur de chaque unité résidentielle ;



- 3° L'absence d'un judas ou d'un panneau vitré transparent à la porte d'entrée principale d'une unité résidentielle ;
- 4° L'absence d'un verrou ou un mécanisme de verrouillage qui empêche l'accès aux boîtes aux lettres sans une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Les mécanismes de verrouillage exigés dans le présent article doivent permettre que l'on puisse emprunter en tout temps le parcours d'un moyen d'évacuation sans besoin de clé ou autres instruments.

Lorsqu'une porte d'entrée principale ou secondaire d'une unité de logement donne sur une issue de secours ou un accès à une issue de secours, le verrouillage doit s'effectuer uniquement au moyen de la clé, de la carte magnétique ou de tout autre dispositif de contrôle, et non automatiquement sur fermeture de la porte.

ARTICLE 34 VENTILATION

Sans restreindre la généralité des obligations prévues à l'article 25, sont expressément prohibés pour un bâtiment multi-familial et doivent être corrigés, les éléments suivants qui constituent des non-conformités au présent règlement :

- 1° Un système central d'évacuation d'air n'étant pas continuellement en marche dans un bâtiment occupé ;
- 2° La présence de fenêtres qui ne peuvent pas être ouvertes de l'intérieur ou qui nécessitent un effort particulier pour s'ouvrir dans les unités de logement non raccordées à un système de ventilation central ou non équipées d'un système de ventilation mécanique.

SECTION 2.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES VACANTS OU ÉVACUÉS

ARTICLE 35 DOMAINE D'APPLICATION

En plus des dispositions communes à tous les bâtiments énoncés dans le présent chapitre, les articles de la présente section s'ajoutent également aux bâtiments vacants tels que définis à l'article 36.

ARTICLE 36 DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX BÂTIMENTS VACANTS

Dans la présente section, le terme « immeuble » ne désigne pas les terrains vagues.

Sont considérés comme immeubles vacants les bâtiments n'ayant aucun occupant et étant non desservis par un des services d'utilité publics suivants : eau, électricité ou gaz.

Les bâtiments n'ayant aucun occupant, mais étant par ailleurs desservis par les services d'utilité publics, sont également considérés comme immeubles vacants lorsqu'il y a absence de la pratique des usages qui y sont autorisés par certificat d'occupation ou par droits acquis pendant plus de 180 jours consécutifs.

Les bâtiments abritant des locaux inoccupés pendant plus de 180 jours consécutifs ne sont pas considérés comme immeubles vacants si l'ensemble de l'aire de plancher du bâtiment est occupé à plus de 30 %.

Malgré les indications du précédent alinéa, les locaux non résidentiels ayant une vitrine au rez-de-chaussée sont singulièrement considérés comme immeubles vacants dans les cas suivants :

- 1° Local non desservi par l'un des services d'utilité publics ; ou
- 2° Local non utilisé pendant plus de 180 jours consécutifs en raison de l'absence de la pratique des usages qui y sont autorisés par certificat d'occupation ou par droit acquis.

Les bâtiments et locaux faisant l'objet de travaux autorisés par un permis ou un certificat valide ne sont pas considérés comme des immeubles vacants.

ARTICLE 37 REGISTRE DES BÂTIMENTS VACANTS

L'autorité compétente tient un registre des bâtiments vacants sur son territoire.

Ce registre peut être tenu sous la forme d'une banque de données informatisées.

Afin de constituer ce registre, le responsable des lieux d'un immeuble vacant doit aviser la Ville de la situation de vacance dans les 180 jours suivant le début de cette vacance.

Au début de la vacance, puis sur une base quinquennale, le responsable des lieux soumet pour la constitution du registre un rapport d'inspection complet de l'immeuble (incluant les toitures, les façades, les ouvertures, les installations techniques et les éléments structuraux) réalisé par un expert (architecte, ingénieur, technologue professionnel ou inspecteur en bâtiment détenant un diplôme basé sur la norme BNQ 3009-500) et faisant état de la condition du bâtiment et des travaux requis pour en assurer l'intégrité le cas échéant ; si le responsable des lieux omet de corriger les éléments en déficience indiqués au rapport d'inspection, l'autorité compétente pourra exiger la réalisation de ces travaux selon les indications de la Section 1.4.

ARTICLE 38 SANTÉ PUBLIQUE

Lorsqu'un bâtiment ou une section de bâtiment est vacant, toutes ses parties constituantes doivent être conservées en bon état et elles doivent être entretenues de manière à ce qu'elles ne paraissent pas délabrées ou dans un état apparent et continu d'abandon.

Afin de prévenir la propagation d'une situation pouvant affecter la santé du voisinage, le rapport d'inspection quinquennale requis en vertu de l'article précédent doit indiquer la présence ou l'absence apparente des non-conformités énoncées au présent chapitre ou toute autre situation de déficience ou d'insalubrité relevée.

ARTICLE 39 SÉCURITÉ DES BÂTIMENTS VACANTS

Sans restreindre la généralité des obligations prévues à l'article 25, sont expressément prohibés pour les bâtiments vacants et doivent être corrigés les éléments suivants qui constituent des non-conformités au présent règlement :

- 1° L'absence d'un système d'éclairage fonctionnel programmé pour être allumé pendant les périodes de noirceur à proximité des vitrines et des portes ; lorsque l'éclairage est extérieur, il doit être conforme aux indications du règlement d'urbanisme de la Ville portant sur le zonage ;
- 2° Le défaut de maintenir fermées les ouvertures du bâtiment ; à cet effet le responsable des lieux doit garder les ouvertures verrouillées à clé ou fermées de l'intérieur de façon à empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ces ouvertures ;
- 3° L'entreposage d'équipements, de produits chimiques, d'objets ou de matériaux créant un risque de sinistre ;
- 4° Une gestion des systèmes électriques ou des systèmes de plomberie qui ne respecte pas les normes d'occupation de l'article 28 de manière à prévenir les sinistres.

ARTICLE 40 VANDALISME

Sans restreindre la généralité des obligations prévues à l'article 25, sont expressément prohibés pour les bâtiments vacants et doivent être corrigés les situations suivantes qui constituent des non-conformités au présent règlement :

- 1° Le maintien de bris résultant d'actes de vandalisme, incluant tout bris de fenêtre ou de vitrine ou tout maintien sur le domaine public ou privé de morceaux de vitre brisée ;
- 2° La présence d'ouvrages de protection des bâtiments contre le vandalisme constituant une clôture ou encore une barricade aux ouvertures de ces bâtiments ;



- 3° La présence d'ouvrages de protection des bâtiments contre le vandalisme qui a pour effet de recouvrir les éléments non vitrés des façades ;
- 4° La présence de panneaux installés sur une surface vitrée en prévention d'actes de vandalisme sous réserve des indications des prochains alinéas.

Pendant la période de vacance du bâtiment, des rideaux métalliques préfabriqués et conçus pour la protection de la face extérieure des vitrines pourront être autorisés par l'autorité compétente comme mesure temporaire selon les indications de l'article 29 ; les rideaux prévus au présent alinéa devront être retirés à la fin de la vacance du bâtiment.

Exceptionnellement, l'autorité compétente pourra autoriser la pose de panneaux de bois comme mesure temporaire conforme aux indications de l'article 29 ; les panneaux prévus au présent alinéa doivent :

- 1° Servir uniquement à protéger un bâtiment vétuste ou délabré afin d'en ralentir la dégradation ;
- 2° Être peints d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où ils se situent ;
- 3° Être retirés à la fin des travaux énoncés à l'avis de correction de bâtiment prévu à l'article 18 ;
- 4° Être fixés 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.

Tout dommage occasionné par la pose des panneaux prévus au précédent alinéa devra être réparé dans les quatorze (14) jours suivant leur retrait.

**CHAPITRE 3 NORMES D'ENTRETIEN SPÉCIFIQUE AUX ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES****SECTION 3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES****ARTICLE 41 DOMAINE D'APPLICATION**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent uniquement aux équipements accessoires d'un immeuble.

Sont également visés les équipements accessoires des immeubles sans bâtiment constituant des terrains vagues ou autrement aménagés pour des fins récréatives ou commerciales (ex. terrain vacant, terrain de stationnement, parc, terrain sportif, etc.).

ARTICLE 42 DISPOSITION COMMUNE À TOUS LES ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES

Le responsable des lieux doit réaliser un entretien courant suffisant pour assurer l'intégrité continue dans le temps des équipements accessoires.

Toutes les parties constituantes d'un équipement accessoire doivent offrir une solidité pour résister aux efforts auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Toutes les parties constituantes d'un équipement accessoire doivent être conservées en bon état pour qu'elles puissent servir à l'usage auquel elles sont destinées.

Les équipements accessoires doivent être maintenus en bon état pour éviter tout aspect délabré ou abandonné ; ils doivent être entretenus, réparés ou remplacés, au besoin, afin de garantir une apparence de propreté.

Un équipement accessoire présentant une non-conformité aux normes d'entretien du présent chapitre doit faire l'objet dans les plus brefs délais des travaux correctifs requis pour éliminer cette non-conformité.

À moins d'une autorisation conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville, les éléments distinctifs d'origine d'un immeuble, au sens du règlement sur les PIIA de la Ville, doivent être restaurés lorsqu'ils sont détériorés.

SECTION 3.2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES**ARTICLE 43 SÉCURITÉ D'UN ÉQUIPEMENT ACCESSOIRE DEVENU DANGEREUX**

Un équipement accessoire constituant un danger pour la sécurité des personnes doit être sécurisé ou avoir à son pourtour un périmètre de sécurité en attendant le début des travaux correctifs.

ARTICLE 44 NORME D'ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES

Sans restreindre la généralité des obligations prévues à l'article 42, sont expressément prohibés et doivent être corrigés les éléments suivants qui constituent des non-conformités au présent règlement :

- 1° Le maintien d'une eau non traitée dans une piscine ou tout autre bassin de baignade ;
- 2° Le maintien d'éléments tranchants ou contondants sur une clôture ;
- 3° Des matériaux de finition en mauvais état (sans limiter l'installation de bois usé comme élément de composition d'une clôture paysagère conforme au règlement d'urbanisme de la Ville portant sur le zonage), notamment par la présence de gonflement, de carbonatation, de gauchissement, de délamination ou de pourriture ;
- 4° Le défaut de maintenir en tout temps l'apparence de propreté des éléments de finition extérieure ;
- 5° Une capacité structurale insuffisante, notamment par la présence :
 - a. De fissures non stabilisées sur une fondation ou sur toute composante structurale,
 - b. De gauchissement, d'affaissement prononcé, d'inclinaison, de déformation ou d'effritement de la charpente,
 - c. D'une fixation inadéquate des composantes de la structure,
 - d. De dommages, de pourriture, de rouille ou d'érosion des marches d'escalier, rampes, passerelles, garde-corps ou mains-courantes,
 - e. Du fléchissement d'une clôture ou d'un garde-corps,
 - f. D'un déplacement, d'une fissure structurale ou d'une inclinaison dans un mur de soutènement ;
- 6° Une protection inadéquate des surfaces ou des composantes, due à l'absence d'application de peinture, de vernis ou d'enduit correspondant aux besoins des matériaux à protéger ;



- 7° La présence de crevasse ou de cavité de chaussée sur une surface de circulation telle qu'une allée d'accès véhiculaire, une allée d'accès piétonne ou une aire de stationnement ;
- 8° L'absence de joints de mortier entre les briques ou les pierres d'un ouvrage de maçonnerie jointoyé tel qu'un mur de soutènement ou encore le déchaussement d'une pierre ou d'une brique dans un ouvrage de maçonnerie ;
- 9° L'absence des joints d'étanchéité requis aux jonctions d'assemblage ;
- 10° Des planchers ayant des joints mal assemblés ou ayant des parties tordues, brisées ou pourries pouvant constituer un danger d'accident ;
- 11° L'accumulation de saleté réduisant la visibilité du message d'un panneau publicitaire ;
- 12° La dégradation des matériaux d'un panneau publicitaire, soit par des déchirures, des fissures, de la rouille, la présence de cernes d'eau ou de coulures.

Michael Stern
Maire / Mayor

Me Paule Geoffroy Béliveau
Greffière / City Clerk



PREAMBLE

At a regular meeting of the Westmount City Council, duly convened and held at the City Hall on March 17, 2026, and attended by:

The mayor	Michael Stern
The councillors	Gurveen K. Chadha
	Jonathan Chomski
	Kathleen Kez
	Paul Levine
	Shawn Moss
	Jeff J. Shamie

WHEREAS the Government of Quebec's 5th Policy Direction for Land Use Development (OGAT) for the RCMs (Regional County Municipalities) of Groups A, B, and C, which includes the territory of the Montreal Agglomeration, aims to leverage the distinctive characteristics of communities to create high-quality living environments, particularly through architectural guidance and the enhancement of the territory's cultural components;

WHEREAS the 4th OGAT for the territory of the Montreal Metropolitan Community (MMC), which includes the City of Westmount, aims to rehabilitate and enhance older or dilapidated neighbourhoods with the objective of improving quality of life and housing, particularly through the enhancement of urban and architectural heritage;

WHEREAS Westmount has been designated a National Historic Site of Canada under the provisions of the *Historic Sites and Monuments Act* (R.S.C. 1985, c. H-4);

WHEREAS the City of Westmount has been identified as a metropolitan heritage complex in the Metropolitan Land Use and Development Plan of the MMC;

WHEREAS the majority of the City's territory has been identified as an area of exceptional heritage value in the Montreal Agglomeration Land Use and Development Plan;

WHEREAS real estate speculation is generated by interest in the City's land resources, and this is not limited to buildings of heritage value;

WHEREAS the uncontrolled effects of this speculation can be as varied as demolition through abandonment, prolonged periods of vacancy, disruption to the vitality of neighborhoods, or the continued exposure of households to dangerous or unsanitary conditions;



WHEREAS there is a need to ensure a minimum level of integrity for all buildings and accessory equipment in addition to fire prevention standards, building and renovation standards, and any municipal jurisdiction relating to sanitation, nuisances, safety, peace, order, good government, and the general welfare of the population;

WHEREAS the provisions of Sections 145.41 to 145.41.7 of the *Act Respecting Land Use Planning and Development* (CQLR, c. A-19.1) require that every municipality maintain in force a by-law relating to the occupancy and maintenance of buildings, which is mandatory for heritage buildings;

WHEREAS the *Act to Amend the Cultural Heritage and Other Legislative Provisions* (SQ 2021, c. 10) provides that the City must adopt a by-law on the occupancy and maintenance of buildings no later than April 1st, 2026;

WHEREAS it is in the interest of the City of Westmount to adopt such a by-law in pursuit of its efforts to enhance and protect its exceptional heritage, as set out in the objectives of its Urban Plan;

WHEREAS Notice of Motion of the presentation of this By-law was given an ordinary sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held on January 13, 2026;

WHEREAS a draft By-law entitled "BY-LAW 1648 BY-LAW ON THE OCCUPANCY AND MAINTENANCE OF IMMOVABLES", was adopted by resolution of the Municipal Council of Westmount, an ordinary sitting of the said Municipal Council, duly called and held on January 13, 2026; and

WHEREAS a public consultation meeting on the said draft By-law was duly called and held by the said Municipal Council on January 22, 2026;

It is hereby decreed and ordered by By-law No. 1648 entitled "BY-LAW ON THE OCCUPANCY AND MAINTENANCE OF IMMOVABLES" that:



CHAPTER 1 DECLARATORY, INTERPRETATIVE AND ADMINISTRATIVE PROVISIONS

DIVISION 1.1 DECLARATORY PROVISIONS

SECTION 1 COMING INTO FORCE

This By-law comes into force in accordance with the provisions of the *Act Respecting Land Use Planning and Development* (CQLR, c. A-19.1).

SECTION 2 REPEALED BY-LAWS

This By-law repeals By-law 1031 entitled “*By-law Concerning Safety and Sanitation in Apartment Buildings*” of the City of Westmount and all its amending by-laws.

SECTION 3 GENERAL PROVISIONS

The preamble forms an integral part of this By-law.

This By-law applies concurrently with other urban planning by-laws adopted by the City, including all amendments, modifications, repeals, or replacements thereof, without the need to adopt a by-law amending this one to enact its application.

Any reference to another by-law, register, or inventory is open-ended, meaning that it extends to any amendment that may be made to the by-law, register, or inventory referred to after this By-law comes into force.

Compliance with this By-law does not exempt anyone from complying with any other legislation in force, in particular any by-law adopted under the provisions of the *Municipal Powers Act* (CQLR, c. C-47.1) to regulate nuisances, sanitation, safety, or to ensure peace, order, good government, and the general welfare of the population.

The provisions of this By-law apply to all persons, whether natural or legal.

The use of masculine and feminine genders and the use of singular and plural have the meanings given to them in the *Interpretation Act* (CQLR, c. I-16).

The Council decrees the adoption of this By-law as a whole, as well as chapter by chapter, section by section, paragraph by paragraph, and subparagraph by subparagraph, so that the repeal or declaration of invalidity, in whole or in part, of a chapter, section, paragraph, or subparagraph shall



not result in the repeal of the other chapters, section, paragraphs, or subparagraphs of this By-law.

Any reference to a chapter, division, or section that does not refer to a separate legislative text refers to the text of this By-law.

In the event of any inconsistency between the French and English versions, the French version shall prevail.

Unless otherwise specified, in the event of any contradiction, the following rules shall apply:

- 1 ° Between the text and a title, the text shall prevail;
- 2 ° Between the text and any other form of expression, the text shall prevail;
- 3 ° Between the data in a table and that in a graph, the data in the table shall prevail;
- 4 ° In the event of any inconsistency between two provisions of this By-law or between this By-law and any other by-law, the specific provision shall prevail over the general provision;
- 5 ° Where a restriction or prohibition prescribed by this By-law or any of its provisions is found to be incompatible or inconsistent with any other by-law or with another provision of this By-law, the most restrictive or prohibitive provision shall apply, unless otherwise specified.

SECTION 4 PLANS, TABLES, GRAPHS, SYMBOLS, APPENDICES AND ANY OTHER FORM OF EXPRESSION

The plans, tables, graphs, symbols, appendices, and any other form of expression included in this By-law form an integral part thereof.

SECTION 5 SCOPE OF APPLICATION

This By-law applies to the entire territory of the City.

Notwithstanding any provisions specific to certain buildings, this By-law applies in its general provisions to all buildings erected on the territory of the City, including vacant and evacuated buildings.

Accessory equipment of an immovable that is not a “building” is covered only by the provisions of this By-law specifically relating to “structures” or “accessory equipment” as defined in Section 7.



SECTION 6 PROVISIONS RELATING TO THE ADMINISTRATION OF THE BY-LAW

Subject to the provisions of Sections 20, 21, and 23, the administration and enforcement of this By-law are entrusted to any executive or employee of the City's Urban Planning Department as the "authority having jurisdiction."

The powers and duties of the authority having jurisdiction are set out in this By-law.

Nothing in this section repeals or supersedes the powers already conferred on another authority having jurisdiction within the City to enforce the provisions of the *Criminal Code* (RSC, 1985, c. C-46), the *Code of Penal Procedure* (CQLR, c. C-25.1) or any other legal procedure for the enforcement of the by-laws it is responsible for administering.

DIVISION 1.2 INTERPRETATIVE PROVISIONS

SECTION 7 DEFINITIONS

For the purposes of interpreting this By-law, unless the context indicates otherwise, any word or expression shall have the meaning assigned to it in the applicable sections of the Urban Planning By-law adopted by the City.

If a word or term is not specifically mentioned in the references in the first paragraph, it shall be used in its commonly accepted meaning.

Notwithstanding the foregoing, in this By-law, unless the context indicates a different meaning, the following words or expressions shall have the meanings assigned to them:

Building – Any structure, main or accessory, used or intended to be used to shelter or accommodate persons, animals, or things; the term "building" also includes "part of a building."

Multi-family building – A building containing at least three (3) residential units; the residential portion of a mixed-use building is also a multi-family building if that residential portion contains at least three (3) residential units.

Building Code – "Chapter I – Building" of the *Construction Code* (CQLR, c. B-1.1, r. 2), including the *National Building Code - Canada 2020 (amended)*, which is incorporated by reference and attached to this By-law as Appendix C.

Plumbing Code – "Chapter III – Plumbing" of the *Construction Code* (CQLR, c. B-1.1, r. 2), including the *National Plumbing Code – Canada 2020 (amended)* incorporated by reference and attached to this By-law as Appendix C.



Fire Prevention Code – “Chapter VIII – Buildings” of the *Safety Code* (CQLR, c. B-1.1, r. 3), including the *Quebec Safety Code: National Fire Prevention Code – Canada 2020 (amended)* incorporated by reference and attached to this By-law as Appendix C.

Construction – A construction may be either a “building” or “accessory equipment.”

Deficiency – Refers to the inability of a part of the building to fulfill its intended function (whether functional or aesthetic) due to breakage, poor assembly, use of substandard materials, manufacturing defect, insufficient maintenance, or design error.

Accessory equipment – Permanent structure that is not a building and accompanies the main use of an immovable, such as fences, enclosures, vehicular access roads, pedestrian walkways, outdoor parking lots, billboards, swimming pools, self-supporting platforms, stages, etc.

High-value-in-use building – A building whose value in use is significant due to the presence of more than four main units, more than four rooms in a tourist accommodation establishment, more than three floors, or a non-residential use with a surface area of at least 300 m².

Heritage building – A building recognized as being of heritage interest at the local (see definition of “local heritage building”), regional (see definition of “regional heritage building”), or national (see definition of “national heritage building”) level.

Heritage building of local interest – A building designated by the City under a designation by-law adopted in accordance with the provisions of Section III of Chapter IV of the *Cultural Heritage Act* (CQLR, c. P-9.002) or a building of exceptional or significant historical value corresponding to categories I* and I of the City’s SPAIP By-law; the adoption of a new municipal by-law to designate a building of heritage interest, as well as any amendment, replacement, or repeal of such a by-law or of the City’s SPAIP By-law, form an integral part of this By-law without the need to adopt a by-law to enact each amendment thus made.

Heritage building of national interest – A building designated in accordance with the *Cultural Heritage Act* (CQLR, c. P-9.002) or located on a heritage site designated in accordance with that Act; any new designation and any amendments to a designation, including any removal of a building after the coming into force of this By-law, form an integral part of this By-law without it being necessary to adopt a by-law to enact the application of each amendment thus made, as provided for in Appendix B of this By-law.

Heritage building of regional interest – A building listed in the inventory maintained by the Agglomeration of Montreal under the first paragraph of Section 120 of the *Cultural Heritage Act* (CQLR, c. P-9.002) for buildings constructed before 1940 that have heritage value; amendments made to an inventory, including the removal of a building after the coming into force of this By-law, form an integral part of this By-law without it being necessary to adopt a by-law to decree the application to this By-law of each amendment thus made, all as provided for in Appendix A of this By-law.



Unsanitary conditions – The state of a building or its immediate surroundings that is harmful to the health of people living, working, or otherwise frequenting it.

Integrity – Integrity refers to constructions not showing non-compliance with the standards set out in this By-law; integrity also refers to the character of a building that has undergone work in accordance with the rules of the art or a level of maintenance that ensures the absence of unsanitary conditions and deficiencies; integrity also refers to properties that are free of abandoned construction sites.

Part of the building – All architectural elements (foundations, facades, roofing, walls, partitions, rooms, room configuration, unit of use, separation of spaces into units of use, cladding materials, openings, projections, marquees, awnings, commercial signs on the facade, ornaments, etc.), all systems related to these architectural elements (waterproofing, security, evacuation, thermal insulation, sound insulation, fall protection, heating, protection against infiltration [water, gas, humidity], circulation, intrusion protection, structure, ventilation, electricity, gas distribution, partitioning of uses, plumbing, lighting, sunlight penetration, fire prevention, disaster immunity, drainage, etc.) and all fixed or mobile devices that contribute to the operation of these systems.

SPAIP – Site Planning and Architectural Integration Plans submitted in support of an application for authorization under the planning by-law relating to permits and certificates; the nature and scope of these plans are described in the planning by-law adopted by the City relating to site planning and architectural integration plans.

Person in charge of the premises – The owner, tenant, or occupant of a building, premises, or place covered by this By-law.

Residential unit – A building or separate area of a building used or designed to serve as a permanent dwelling for one or more persons living together.

City – City of Westmount.

SECTION 8 RULES OF THE ART

Any work carried out to ensure the integrity of a structure must be performed in accordance with the rules of the art, in particular with reference to the provisions of the *Construction Code* (CQLR, c. B-1.1, r. 2) and the *Safety Code* (CQLR, c. B-1.1, r. 3), including the standards and collections of standards (and their amendments) that are incorporated into these codes by reference.

Despite the exemptions from the application of “Chapter I – Building” of the *Construction Code* (CQLR, c. B-1.1, r. 2, section 1.04), for the purposes of the first paragraph and subject to the provisions of the City’s construction by-law, rules of the art also refer to “Division B, Part 9” and “Division B, Part 10” of the Building Code for immovables with a height of no more than three stories, a building area of no more than 600 m², and whose primary use is either:

- 1 ° Meeting facilities that do not accept more than 9 people;



- 2 ° A daycare center that does not accommodate or accept more than 9 people;
- 3 ° Housing accommodations;
- 4 ° Business establishments;
- 5 ° Commercial establishments.

The rules of the art also refer to the City's building and plumbing by-laws when these contain standards that are more stringent than those indicated in the following collections of standards referred to in the *Construction Code* (CQLR, c. B-1.1, r. 2):

- 1 ° Building Code;
- 2 ° Plumbing Code.

For the purposes of altering, restoring, modifying, refurbishing, repairing, replacing, or maintaining a part of a building in order to meet the criteria of the City's SPAIP By-law or to achieve the objectives of an authorization to intervene on a heritage building granted by the minister responsible for the *Cultural Heritage Act* (CQLR, c. P-9.002), rules of art may refer to traditional, artisanal, or professional expertise as an alternative solution provided for in "Division A, Part 1, Section 1.2" of the Building Code, even for buildings mentioned in the second paragraph of this Section.

The rules of the art also refer to the City's fire prevention by-law when it contains a standard that is more stringent than those indicated in the compendium of standards referred to in the *Safety Code* (CQLR, c. B-1.1, r. 3), namely the Fire Prevention Code. In particular, the rules of the art also refer to the fire prevention by-law despite the exemptions from the application of "Chapter VIII – Buildings" of the *Safety Code* (CQLR, c. B-1.1, r. 3, Chapter VIII, Section II).

Negligence in observing the rules of the art or substandard quality of materials or their assembly constitutes a violation of this By-law.

DIVISION 1.3 ADMINISTRATIVE PROVISIONS

SECTION 9 POWER OF THE AUTHORITY HAVING JURISDICTION

Without limiting the powers described in a law governing the City or its jurisdiction, or the powers provided for in a City planning by-law, the authority having jurisdiction may:

- 1 ° Require any information relating to the application of this By-law and the reproduction of any document relating thereto, including a certificate required to validate the degree of integrity of a construction following the completion of corrective work;
- 2 ° Visit (alone or accompanied by a person whose assistance or expertise it requires) any property and enter any building concerned, at any reasonable hour, to examine it, take



photographs, make recordings, or take samples; upon request, the authority having jurisdiction must establish its identity by presenting the appropriate document issued by the City;

- 3 ° Install, with at least 48 hours' notice, measuring equipment or devices on a property or order the owner of the property to install such equipment or devices and to transmit the data thus collected to the authority (in the event of imminent danger, the 48-hour notice period may be waived);
- 4 ° Determine the timelines and corrective measures required to eliminate non-compliance with the building occupancy and maintenance standards set out in this By-law or to eliminate unsanitary conditions and deficiencies that may affect a building.
- 5 ° For the purposes of the preceding paragraph, draft and administer the Building Correction Notice issued under Section 18;
- 6 ° Determine the nature of the work to be carried out to eliminate non-compliance with the maintenance standards for accessory equipment set out in this By-law and the time limit for carrying out such work;
- 7 ° For the purposes of the preceding paragraph, draft and administer any general notice issued under Section 17;
- 8 ° Appoint any expert required to study, diagnose, or develop plans and specifications for corrective work to bring accessory equipment up to maintenance standards, building occupancy and maintenance standards, or in the event of unsanitary conditions or deficiencies in part of the building;
- 9 ° Require the immediate evacuation and closure of a building, a section of that building, or any location if it deems that there is a risk to the health or safety of persons; also, require the securing or establishment of a safety perimeter around any structure that poses a risk to the health and safety of persons;
- 10° For the purposes of the preceding paragraph, draft and administer the Building Evacuation Notice issued under Section 19 and post a copy of that notice on the property; also, for the purposes of the preceding paragraph, draft and administer any general notice when the evacuation of a building or section thereof is not required;
- 11° Where applicable, initiate and administer the penalty procedures provided for in Section 1.4;
- 12° Subject to the appeals reserved for the Municipal Council, apply to the competent courts for orders related to Division 1.4 when required in the event of a lack of cooperation on the part of the person responsible for the premises in order to have non-compliances affecting a building eliminated or to have deficiencies or sources of unsanitary conditions affecting a building eliminated.



SECTION 10 OBLIGATIONS OF THE PERSON RESPONSIBLE FOR THE PREMISES

Without limiting the duties of maintenance, habitability, safety, and sanitation provided for in the *Civil Code of Québec* (CQLR, c. CCQ-1991) or the duties described in a City planning by-law, the person responsible for the premises has the following responsibilities:

- 1° Prevent, through adequate routine maintenance, non-compliance with maintenance standards for accessory equipment, non-compliance with occupancy and maintenance standards for buildings, and situations of unsanitary conditions or deficiencies affecting buildings;
- 2° When damaged, restore the distinctive features defined in the City's urban planning by-law relating to SPAIPs;
- 3° Provide, at its own expense, any information relating to the application of this By-law, in particular any expertise required for the study, diagnosis, preparation of plans and specifications for corrective work, or the issuance of a certificate of integrity for a building;
- 4° Allow the authority having jurisdiction (and any person duly authorized by it to accompany it) to visit the property and inspect the building both inside and outside for the purpose of validating compliance with the standards of this By-law, in particular by not obstructing the installation and maintenance of any measuring equipment or device;
- 5° Take all necessary action to enable the authority having jurisdiction (and any person authorized by it to accompany it) to carry out inspections, studies, diagnostics, the preparation of plans and estimates for corrective work, or the issuance of a certificate attesting the integrity degree of a construction;
- 6° In order to carry out the necessary actions referred to in the previous paragraph, the person responsible for the premises may be required to clean, strip a section of finish, install a measuring device, share the data collected by a measuring device, share means of access to the building in case of absence, etc.;
- 7° In the event of non-compliance relating to a construction, have the non-compliance corrected at their own expense in accordance with the instructions and deadlines determined by the authority having jurisdiction in application of this By-law; also, in the event of an unsanitary condition or deficiency in part of a building, have the unsanitary condition or deficiency corrected at its expense in accordance with the instructions and timelines determined by the authority having jurisdiction pursuant to this By-law;
- 8° Evacuate any building subject to a Building Evacuation Notice in accordance with the instructions in the notice issued pursuant to Section 19;



- 9° Secure any construction that poses a danger to people or establish a safety perimeter around such a structure;
- 10° Report any vacancy in the building and, if necessary, carry out the required five-year inspection in order to keep the City's Register up to date.

DIVISION 1.4 PENALTIES

SECTION 11 SCOPE OF APPLICATION

Notwithstanding any general notice concerning a construction or any specific notice concerning a building, where there is a violation of any provision of this By-law, the authority having jurisdiction is authorized to issue a Statement of Offence.

For any construction, the following situations also constitute violations of this By-law and are punishable by a separate fine:

- 1° The act of a person, through their actions, participating in, allowing, or tolerating a violation of a provision of this By-law;
- 2° The act of a person advising, encouraging, ordering, soliciting, or inciting another person to do something that constitutes an offence or who commits or omits to do something that has the effect of assisting another person to commit an offence;
- 3° The act of a person causing, tolerating, or allowing a violation of a provision of this By-law to continue.

In addition to non-compliance with the provisions of Chapter 2 relating solely to buildings, any failure to comply within the prescribed time limit with a notice to correct or evacuate a building also constitutes an offence of this By-law and is punishable by a separate fine.

Any continuing violation of a provision of this By-law is subject to a separate fine for each day on which the offence is found to be occurring.

SECTION 12 FINE FOR ACCESSORY EQUIPMENT

Notwithstanding any fine imposed on a building, offences involving accessory equipment are punishable by a fine of:

- 1° \$1,000 for a natural person and
- 2° \$2,000 for a legal person.

In case of a repeat offence, the fine is:



- 1° \$2,000 for a natural person and
- 2° \$4,000 for a legal person.

SECTION 13 FINE FOR NON-HERITAGE SMALL RESIDENTIAL BUILDINGS

Any offence involving a building, or part of a building, used solely for residential purposes that is neither a heritage building nor a building with high use value is punishable by a fine of:

- 1° \$2,000 to \$7,000 for a natural person and
- 2° \$7,000 to \$15,000 for a legal person.

In case of a repeat offence, the fine is:

- 1° \$7,000 to \$15,000 for a natural person and
- 2° \$15,000 to \$50,000 for a legal person.

SECTION 14 FINE FOR OTHER NON-HERITAGE BUILDINGS AND BUILDINGS WITHOUT HIGH USE VALUE

Any offence involving a building or part of a building other than those mentioned in the preceding section that is neither a building with high use value nor a heritage building is punishable by a fine of:

- 1° \$7,000 to \$15,000 for a natural person and
- 2° \$15,000 to \$50,000 for a legal person.

In case of a repeat offence, the fine is:

- 1° \$15,000 to \$50,000 for a natural person and
- 2° \$50,000 to \$100,000 for a legal person.

SECTION 15 FINE FOR HERITAGE BUILDINGS AND BUILDINGS WITH HIGH USE VALUE

Any offence involving a building, or part of a building, that is a high-value building or heritage building is punishable by a fine of:

- 1° \$15,000 to \$50,000 for a natural person and
- 2° \$50,000 to \$100,000 for a legal person.

In case of a repeat offence, the fine is:



- 1° \$50,000 to \$100,000 for a natural person and
- 2° \$250,000 for a legal person.

SECTION 16 SPECIAL PROVISIONS FOR REPEAT OFFENCES

In this section, the fines prescribed for repeat offences are imposed regardless of a change in ownership in cases where, in accordance with the provisions of the *Act Respecting Land Use Planning and Development* (CQLR, c. A-19.1), a Building Deterioration Notice was recorded in the Land Registry prior to the acquisition of the building by the new owner.

SECTION 17 GENERAL NOTICE

Notwithstanding any specific notice regarding buildings provided for in this Section, the authority having jurisdiction may send a written notice to report a violation of this By-law or to provide any useful information to the person responsible for the premises regarding the administration of this By-law, whether the offense concerns a building or accessory equipment.

Under the provisions of the *Municipal Powers Act* (CQLR, c. C-47.1), the general notice sent to the person responsible for the premises may also constitute a formal notice requiring them to remedy any non-compliances that may affect the construction or to carry out the necessary work to prevent such non-compliances from recurring, within a period determined by the authority having jurisdiction.

SECTION 18 NATURE AND EFFECT OF A BUILDING CORRECTION NOTICE

Notwithstanding any general notice that may also apply to accessory equipment, in the event of non-compliance with the building occupancy and maintenance standards set out in this By-law, or in the event that a deficiency or unsanitary condition may compromise the integrity of a building, the authority having jurisdiction may send a written notice requiring the corrective work necessary to eliminate the non-compliance, deficiency, or unsanitary condition affecting the building.

The Building Correction Notice referred to in the preceding paragraph shall indicate, with respect to the non-compliance, deficiency, or unsanitary condition:

- 1° The nature of the contravention of this By-law;
- 2° The work or other measures to be taken to correct the contravention;
- 3° The time limit granted for the completion of the work or other measures required to correct the contravention.

If temporary measures are required, they shall also be indicated in the Building Correction Notice.



Failure to comply with the Building Correction Notice issued by the authority having jurisdiction constitutes a violation of this By-law.

SECTION 19 NATURE AND EFFECT OF A BUILDING EVACUATION NOTICE

Notwithstanding the specific provisions of Section 43 concerning the securing of accessory equipment that has become dangerous, when the integrity of a building or part of a building is compromised to the point of posing a risk to the health or safety of persons living, working, or otherwise frequenting it, the authority having jurisdiction may send a written notice to the person responsible for the premises requiring that the building be evacuated, barricaded, or a security perimeter established around the building.

The Building Evacuation Notice referred to in the preceding paragraph shall indicate:

- 1° The nature of the potential hazard;
- 2° The civic address of the building or, where applicable, the sections of the building affected by the evacuation;
- 3° The deadline for evacuating the building;
- 4° The address, telephone number, and email address of the authority having jurisdiction.

If temporary measures are required, they shall also be indicated in this notice.

Movable property located in a place that has been ordered to be evacuated and closed may be transported to a place determined by the authority having jurisdiction and entrusted to its custody.

The authority having jurisdiction may post the notice referred to in the first paragraph on the property; throughout the evacuation, it is prohibited to smear, alter, tear or remove a Building Evacuation Notice thus posted.

A building that has been evacuated and closed following a Building Evacuation Notice must remain closed and may only be reoccupied after the authority having jurisdiction has issued a Building Evacuation End Notice certifying that the work required under the provisions of Section 18 has been completed.

Failure to comply with the Building Evacuation Notice issued by the authority having jurisdiction constitutes a violation of this By-law.

SECTION 20 NATURE AND EFFECT OF A BUILDING DETERIORATION NOTICE IN THE LAND REGISTRY OF QUEBEC

Except for a property owned by a public body within the meaning of the *Act Respecting the Access to Documents Held by Public Bodies and the Protection of Personal Information* (CQLR, c. A-2.1),



if the person responsible for the premises does not comply with the Building Correction Notice issued by the authority having jurisdiction, the City Council may request that a Building Deterioration Notice be registered in the Land Registry of Quebec in accordance with the terms and conditions specified in Sections 145.41.1, 145.41.3, and 145.41.4 of the *Act Respecting Land Use Planning and Development* (CQLR, c. A-19.1).

The City may acquire by mutual agreement or by expropriation any immovable property for which a Building Deterioration Notice has been registered in the Land Registry in accordance with Section 145.41.5 of the *Act Respecting Land Use Planning and Development* (CQLR, c. A-19.1).

SECTION 21 NATURE AND EFFECT OF A BUILDING REGULARIZATION NOTICE

Once the work required in the Building Deterioration Notice has been completed, the City Council requests that a Building Regularization Notice be registered in the Land Registry in accordance with Sections 141.41.2 to 141.41.4 of the *Act Respecting Land Use Planning and Development* (CQLR, c. A-19.1).

SECTION 22 WORK CARRIED OUT BY THE CITY

For urgent work carried out by the City, in cases where there is a clear danger to the safety of persons or property, the City may carry out, for any construction, the work required to eliminate the danger as well as any work to establish a safety perimeter around the area posing the danger.

For work carried out by the City following an order issued by a competent court, the City may have the work carried out in accordance with this order and in accordance with the terms and conditions set by the court, in which case:

- 1° To carry out this work, the authority having jurisdiction shall hire a site manager who is either a construction management firm registered in the Quebec Enterprise Register or a general contractor with the appropriate license from the Régie du bâtiment du Québec to coordinate the execution of the work;
- 2° In addition to the usual costs of construction, decontamination, cleaning, or securing the site for the work required under this paragraph, the cost of the work also includes the authorization and analysis costs related to the permits and certificates required under the legislation in force, the fees for the production of plans and specifications required by that legislation and the fees charged by the site manager;
- 3° The cost of the work carried out by the City constitutes a priority claim on the property on which the work was carried out, in the same manner and according to the same rank as the claims referred to in Paragraph 5° of Section 2651 of the *Civil Code of Quebec* (CQLR, c. CCQ-1991).

**SECTION 23 OTHER RECOURSES**

In addition to the recourses provided for in this Division, the City Council may, for the purpose of enforcing the provisions of this By-law, exercise any other civil or criminal appeal, including any recourses provided for in the following statutes:

- 1° *Act Respecting Land Use Planning and Development* (CQLR, c. A-19.1);
- 2° *Building Act* (CQLR, c. B-1.1);
- 3° *Criminal Code* (RSC, 1985, c. C-46);
- 4° *Code of Penal Procedure* (CQLR, c. C-25.1);
- 5° *Civil Code of Quebec* (CQLR, c. CCQ-1991);
- 6° *Environment Quality Act* (CQLR, c. Q-2);
- 7° *Public Health Act* (CQLR, c. S-2.2);
- 8° *Act Respecting Civil Protection to Promote Disaster Resilience* (CQLR, c. S-2.4).



CHAPTER 2 BUILDING'S OCCUPANCY AND MAINTENANCE REQUIREMENTS

DIVISION 2.1 PROVISIONS COMMON TO ALL BUILDINGS

SECTION 24 SCOPE OF APPLICATION

This Division sets out the general provisions applicable only to buildings and parts of buildings.

SECTION 25 GENERAL MAINTENANCE PROVISIONS FOR A BUILDING

The person responsible for the premises must carry out sufficient routine maintenance to ensure the continued integrity of the building over time.

All parts of a building, as well as all parts that must bear a load or are designed for a person to lean on, must be strong enough to withstand the stresses to which they are subjected and must be repaired or replaced as necessary to prevent any cause of danger or accident.

All parts of a building must be kept in good condition so that they can be used for their intended purpose.

The exterior parts of a building, such as the above-ground part of the foundations, walls, openings, and roof, must be kept in good condition to avoid any appearance of dilapidation or neglect; they must be maintained, repaired, or replaced as necessary to ensure a clean appearance, perfect waterproofing, no warping, and prevention of vermin intrusion.

A building that is defective, unsanitary, or does not comply with the maintenance and occupancy standards set out in this chapter must undergo the necessary corrective work as soon as possible to ensure the integrity of the building.

Unless authorized in accordance with the City's urban planning by-laws, the distinctive original features of a building, as defined in the City's urban planning by-law on SPAIPs, must be restored.

SECTION 26 MAINTENANCE RELATED TO BUILDING SANITATION

Without limiting the generality of the obligations set out in Section 25, the following elements, which constitute non-compliance with this By-law, are expressly prohibited and must be corrected:

- 1° A building exterior (including foundations, above-ground walls, and roofing) and openings (including doors, windows, skylights, and ventilation shafts) that allow the passive intrusion of insects, vermin, wild animals, or stray animals, in particular through:



- a. The presence of cracks, holes, or other unsealed gaps in the building exterior, whether caused by damage or normal wear and tear,
 - b. The presence at assembly joints of gaps that are, as the case may be, poorly caulked, lacking pest control mesh, or having defective assembly joints,
 - c. The absence of screens on the movable parts of windows;
 - d. The absence or poor fit of thresholds, contours, or frames of openings, such that their sealing and waterproofing capabilities are not ensured.
 - e. The maintenance in the open position of an opening that is not equipped with a screen or pest control mesh.
- 2° The presence of materials contaminated by mold, whether concealed or not;
 - 3° Inadequate treatment of any contaminant that could harm the health of the occupants;
 - 4° The presence of harmful organisms introduced through inadequate maintenance or accidental introduction (e.g., fungi, harmful bacteria, insects, vermin, rodents, wild animals, stray animals, dead animals), as well as the maintenance of conditions that promote their proliferation;
 - 5° Water infiltration or accumulation inside the building;
 - 6° Excessive humidity inside the building or in a crawl space;
 - 7° The absence or malfunction of sanitary equipment required by the Building Code in a habitable space;
 - 8° Improper storage and use of chemicals or other materials that emit foul odors or toxic fumes;
 - 9° Storage of putrescible waste or animal excrement anywhere other than in a designated waste container (e.g., a covered garbage bin, a sealed garbage bag, a properly closed cabinet garbage can, a compost bin, etc.);
 - 10° The presence of piles of debris, materials, spoiled or putrid matter, excrement, or any other unsanitary conditions;
 - 11° Inadequate cleaning of the ventilation system leading to the spread of dust or pathogens;
 - 12° Maintaining the ventilation system in a non-functional state that prevents it from achieving the level of air exchange for which it was designed.

SECTION 27 MAINTENANCE RELATED TO THE BUILDING PARTS

Without restricting the generality of the obligations set out in Section 25, the following elements, which constitute non-compliance with this By-law, are expressly prohibited and must be corrected in accordance with the rules of the art:



- 1° Finishing materials in poor condition, particularly those exhibiting swelling, carbonation, warping, delamination, or rot;
- 2° Failure to maintain the clean appearance of exterior finishing elements at all times, including above-ground foundations, walls, roofing, projections, and openings (including doors and windows);
- 3° Non-functional waterproofing systems, particularly those with cracks or holes in a foundation wall, above-ground wall, or roof;
- 4° A roof lacking a functional drainage system (gutters or drains) to capture rainwater and snowmelt and direct it away from the foundations;
- 5° Water or ice infiltration into the building, including infiltration caused by a plumbing system deficiency, infiltration caused by a building exterior (including the roof) that is not completely watertight, or infiltration caused by condensation;
- 6° Insufficient structural capacity in relation to the structural safety and damage protection objectives of the building as set out in the Building Code (Division A, Part 2, Section 2.2), particularly due to the presence of:
 - a. Unstabilized cracks in a foundation or any structural component,
 - b. Warping, pronounced sagging, tilting, deformation, or crumbling of the framework,
 - c. Inadequate fastening of the components of the building's main structure or its projections,
 - d. Pronounced deflection of floors, walls, roofs, railings, handrails, stairs, ramps, walkways, balconies, or other projections,
 - e. Damage, rot, rust, or erosion of stair treads, ramps, walkways, railings, handrails, balconies, or other projections;
- 7° Inadequate protection of surfaces or components due to the failure to apply paint, varnish, or coating appropriate to the materials to be protected;
- 8° The loosening of a stone or brick from a masonry wall, or the absence of mortar joints between the bricks or stones of a jointed masonry wall;
- 9° The absence of the required waterproofing or caulking joints at assembly junctions;
- 10° A window or a glazed fixture that is broken or has a rotten or damaged frame;
- 11° Malfunctioning of the moving parts of an opening (door, window, ventilation shaft, or skylight), in particular due to difficulty in opening or closing the opening without considerable effort;
- 12° Loss of watertightness and sealing capacity of an opening (door, window, ventilation shaft, or skylight), in particular due to poorly fitting thresholds, contours, or frames of these openings;



- 13° Floors with poorly assembled joints or with twisted, broken, or rotten sections that could pose a risk of accident;
- 14° Malfunctioning shuttering mechanisms in a fire separation or their improper alignment in openings, preventing evacuation or limiting their intended flame-retardant function;
- 15° For commercial display elements such as shop windows, awnings, canopies, or facade signage:
 - a. Accumulation of dirt reducing the visibility of the commercial display,
 - b. Degradation of the display material, such as tears, cracks, rust, water stains, or streaks.

SECTION 28 OCCUPANCY REQUIREMENTS

Without limiting the generality of the obligations set out in Section 25, the following elements, which constitute non-compliance with this By-law, are expressly prohibited and must be corrected:

- 1° The fact that the drinking water supply or wastewater disposal system is not connected to the public network (i.e., the water main and sewer);
- 2° Failure to maintain plumbing equipment (including equipment connected to rainwater collection equipment) so that it is fit for its intended purpose; in the event of defective plumbing equipment or if a building becomes vacant, the City's plumbing by-laws must be fully complied with;
- 3° Failure to configure a building to use an electricity source (whether public, private, or autonomous) that complies with current legislation; failure to maintain equipment connected to the electricity source so that it is fit for its intended purpose also constitutes non-compliance; in the event of electrical equipment failure or if a building becomes vacant, all measures required by the rules of the art to prevent damage must be implemented.
- 4° The absence of a permanent lighting system capable of adequately illuminating all rooms in a building;
- 5° The absence of sanitary facilities as required by the Building Code; these facilities must be maintained in good condition and be usable for their intended purpose when the building is occupied;
- 6° Subject to the provisions of the City's planning by-laws on zoning, the lack of a residential unit, even when benefiting from acquired rights, to have at least two (2) rooms, one of which is closed off from the rest of the floor area and includes the equipment required by the Building Code to meet the sanitary needs of the occupants (i.e., a toilet, a bathtub [or shower], and a sink); the residential unit must also be equipped for sleeping, meal preparation, and living;



- 7° The absence of a permanent functional heating system in rooms of a building that are not designed to be refrigerated or used for storage;
- 8° Failure to maintain the central air conditioning, heating, and ventilation systems of a building in good working order; these systems must be maintained in good condition and be capable of being used for their intended purpose when the building is occupied;
- 9° Failure to maintain a minimum temperature of 15 degrees Celsius in rooms (measured at the center of the room 1 meter above the floor) in order to protect the plumbing system, prevent damage caused by freezing, and prevent condensation conducive to the proliferation of pathogens; where applicable, the building's exterior finishing or its openings must undergo the work required to enable the permanent heating system to maintain the temperature specified in this paragraph;
- 10° Failure to keep the building's openings closed during inclement weather in order to ensure the building's watertightness during such episodes;
- 11° Failure to maintain free access to exits, in particular by removing any objects that may obstruct them;
- 12° Failure to remove any obstacle preventing the closure and locking of a door in a required fire separation;
- 13° The presence of a barricade or placard at the openings of a building, except for a temporary measure authorized in this By-law or except for a building that has been damaged by fire, presents a danger to public safety, or is subject to a demolition permit or construction permit as specified in the City's urban planning by-laws concerning permits and certificates.

SECTION 29 TEMPORARY MEASURE

Without limiting the scope of Division 2.3 for vacant buildings, Building Correction or Evacuation Notices issued by the authority having jurisdiction under Sections 18 and 19 may authorize the installation of temporary elements in order to:

- 1° Limit the creation of deficiencies due to premature deterioration of part of a building caused by inclement weather (e.g., temporary installation of a door, window, or basic covering for an opening in the roof or walls, etc.);
- 2° Limit the risks caused by missing safety features in the building (e.g., temporary installation of a guardrail or makeshift handrail, safety barrier, cover for an opening in the floor, boarding to prevent intrusion, protective netting on the facade, telescopic support post, etc.).

The temporary measures granted under this section do not exempt the person responsible for the premises from complying with applicable by-laws. To this end, the permits or certificates of



authorization required to carry out work in accordance with the by-laws in force must be applied for before the deadline specified in the Building Correction or Evacuation Notices issued by the authority having jurisdiction.

In addition, temporary measures must be removed by the deadline specified in the Building Correction or Evacuation Notices issued by the authority having jurisdiction or by the deadline specified in the permit or certificate required to carry out the requested work.

If the required work is not carried out by one of the deadlines specified in the previous paragraph, the presence of the temporary measure may be treated as an abandoned construction site in accordance with the provisions of Section 30.

SECTION 30 ABANDONED WORKSITE

When work specified in a permit or certificate is not completed by the deadline specified in the City's planning by-law governing permits and certificates, the following situations are considered abandoned construction sites:

- 1° Exterior cladding not installed;
- 2° Waterproofing system not completed (including the roof shown in the plans and specifications approved in the building permit);
- 3° Heating system, thermal insulation system, and ventilation system not installed in such a way as to prevent the formation of mold or condensation that promotes rot or rust;
- 4° Unfinished assembly of the main structure of a floor, such as floor framing, structural walls, roofs, installation of structural columns, or any other structural element required to ensure the stability of the building;
- 5° Doors and windows not installed in the openings provided for this purpose;
- 6° Landings, stairs, ramps, handrails, and guardrails required but not installed on exterior structures;
- 7° Foundation left open to the elements;
- 8° Foundation perimeter not backfilled.

The preceding paragraph also applies when the applicant for the permit or certificate gives notice that he is abandoning the work before the expiry of the permit or certificate.

A temporary measure provided for in this By-law but not withdrawn within the prescribed time limits also constitutes an abandoned construction site.

Leaving damage caused by a disaster on a building also constitutes an abandoned construction site, even if no permit or certificate has been issued.



An abandoned construction site constitutes a separate violation of this By-law and, to that effect, any notice, financial penalty, and work to be carried out by the City may be invoked against the building covered by the expired permit or certificate, as well as against the building covered by a temporary measure that has not been withdrawn upon expiry.

Submitting a new application for a permit or certificate in order to carry out work not completed by the expiry date of a previous authorization does not exempt the property from any proceedings initiated by the City under the preceding paragraph.

DIVISION 2.2 SPECIFIC REQUIREMENTS FOR MULTI-FAMILY BUILDINGS

SECTION 31 SCOPE OF APPLICATION

In addition to the provisions common to all buildings set out in this chapter, the sections in this division also apply to multi-family buildings.

SECTION 32 GENERAL PROVISIONS FOR MULTI-FAMILY BUILDINGS

Without limiting the general scope of Section 25, multi-family buildings must particularly ensure the integrity of common areas such as hallways, elevators, garages, laundry rooms, garbage chutes, indoor parking areas, terraces, indoor storage areas, vestibules, stairways, etc.

SECTION 33 ANTI-INTRUSION DESIGN

Without limiting the general scope of Section 25, the following elements, which constitute non-compliance with this By-law, are expressly prohibited for multi-family buildings and must be corrected:

- 1° The absence of a lock or locking mechanism on each door and garage door that prevents access to the multi-family building without a key, magnetic card, or other control device;
- 2° The absence of a lock or locking mechanism on each main or secondary door of a residential unit that prevents access to that unit without a key, magnetic card, or other control device; the locking device on such a door must be mechanically operable from inside and outside each residential unit;
- 3° The absence of a peephole or transparent glass panel in the main entrance door of a residential unit;
- 4° The absence of a lock or locking mechanism that prevents access to mailboxes without a key, magnetic card, or other control device.



The locking mechanisms required in this Section must allow the evacuation route to be used at all times without the need for a key or other instruments.

Where a main or secondary entrance door of a dwelling unit opens onto an emergency exit or access to an emergency exit, the door must be locked only by means of a key, magnetic card or other control device, and not automatically upon closing.

SECTION 34 VENTILATION

Without limiting the generality of the obligations set out in Section 25, the following elements, which constitute non-compliance with this By-law, are expressly prohibited in multi-family buildings and must be corrected:

- 1° A central air exhaust system that is not continuously in operation in an occupied building;
- 2° The presence of windows that cannot be opened from the inside or that require special effort to open in housing units that are not connected to a central ventilation system or equipped with a mechanical ventilation system.

DIVISION 2.3 PROVISIONS RELATING TO VACANT OR EVACUATED BUILDINGS

SECTION 35 SCOPE OF APPLICATION

In addition to the provisions common to all buildings set out in this chapter, the sections in this division also apply to vacant buildings as defined in Section 36.

SECTION 36 GENERAL PROVISIONS FOR VACANT BUILDINGS

In this division, the term “building” does not refer to vacant lots.

Buildings with no occupants and not connected to any of the following public utilities: water, electricity, or gas, are considered vacant buildings.

Buildings with no occupants but which are otherwise connected to public utilities are also considered vacant buildings when the uses authorized by the Certificate of Occupancy or by acquired rights have not been carried out for more than 180 consecutive days.

Buildings with premises that have been unoccupied for more than 180 consecutive days are not considered vacant buildings if more than 30% of the building’s total floor area is occupied.

Notwithstanding the provisions of the preceding paragraph, non-residential premises with a storefront on the ground floor are specifically considered vacant buildings in the following cases:



- 1° Premises not served by any public utility service; or
- 2° Premises not used for more than 180 consecutive days due to the absence of the uses authorized by a Certificate of Occupancy or by acquired right.

Buildings and premises undergoing work authorized by a valid permit or certificate are not considered vacant buildings.

SECTION 37 REGISTRY OF VACANT BUILDINGS

The authority having jurisdiction shall maintain a Register of Vacant Buildings within its jurisdiction.

This register may be maintained in the form of a computerized database.

In order to compile this register, the person responsible for a vacant building must notify the City of the vacancy within 180 days of the vacancy occurring.

At the beginning of the vacancy, and then every five years, the person responsible for the premises shall submit a complete Inspection Report of the building (including roofs, facades, openings, technical installations, and structural elements) carried out by an expert (architect, engineer, professional technologist, or building inspector with a diploma based on BNQ 3009-500) and reporting on the condition of the building and any work required to ensure its integrity, if applicable; if the person responsible for the premises fails to correct the deficiencies indicated in the Inspection Report, the authority having jurisdiction may require that the work be carried out in accordance with the instructions in Division 1.4.

SECTION 38 PUBLIC HEALTH

When a building or section of a building is vacant, all its constituent parts must be kept in good condition and maintained so that they do not appear dilapidated or in a state of apparent and continuous abandonment.

In order to prevent the spread of a situation that could affect the health of the neighborhood, the five-year Inspection Report required under the previous section must indicate the apparent presence or absence of the non-compliances set out in this chapter or any other deficiency or unsanitary condition that has been identified.

SECTION 39 SECURITY OF VACANT BUILDINGS

Without limiting the generality of the obligations set out in Section 25, the following elements, which constitute non-compliance with this By-law, are expressly prohibited for vacant buildings and must be corrected:



- 1° The absence of a functional lighting system programmed to be turned on during periods of darkness near windows and doors; when the lighting is exterior, it must comply with the City's planning by-law on zoning;
- 2° Failure to keep the building's openings closed; to this end, the person in charge of the premises must keep the openings locked or closed from the inside to prevent access through any of these openings;
- 3° Storage of equipment, chemicals, objects, or materials that create a risk of disaster;
- 4° Management of electrical or plumbing systems that does not comply with the occupancy standards of Section 28 in order to prevent disasters.

SECTION 40 VANDALISM

Without limiting the generality of the obligations set out in Section 25, the following situations, which constitute non-compliance with this By-law, are expressly prohibited for vacant buildings and must be corrected:

- 1° The persistence of damage resulting from acts of vandalism, including any broken windows or shop windows or the presence of broken glass on public or private property;
- 2° The presence of structures protecting buildings against vandalism that constitute a fence or barricade at the openings of these buildings;
- 3° The presence of structures protecting buildings against vandalism that cover the non-glazed elements of the facades;
- 4° The presence of panels installed on a glass surface to prevent acts of vandalism, subject to the provisions of the following paragraphs.

During the period when the building is vacant, prefabricated metal curtains designed to protect the exterior of shop windows may be authorized by the authority having jurisdiction as a temporary measure in accordance with the provisions of Section 29; the shutters referred to in this paragraph must be removed at the end of the building's vacancy.

In exceptional cases, the authority having jurisdiction may authorize the installation of wooden panels as a temporary measure in accordance with the provisions of Section 29; the panels referred to in this paragraph must:

- 1° Be used solely to protect a dilapidated or derelict building in order to slow down its deterioration;
- 2° Be painted in a color that is uniform with that of the wall covering where they are located;
- 3° Be removed at the end of the work specified in the Building Correction Notice provided for in Section 18;



- 4° Be securely attached to the exterior of the building and, in the case of a door or window, not extend beyond the limits of its frame.

Any damage caused by the installation of the panels referred to in the preceding paragraph must be repaired within fourteen (14) days of their removal.



CHAPTER 3 ACCESSORY EQUIPMENT'S SPECIFIC MAINTENANCE REQUIREMENTS

DIVISION 3.1 GENERAL PROVISIONS FOR ACCESSORY EQUIPMENT

SECTION 41 SCOPE OF APPLICATION

The provisions of this chapter apply only to accessory equipment of a property.

Accessory equipment of properties without buildings that constitute vacant lots or are otherwise developed for recreational or commercial purposes (e.g., vacant land, parking lots, parks, sports fields, etc.) are also covered.

SECTION 42 COMMON PROVISIONS FOR ALL ACCESSORY EQUIPMENT

The person responsible for the premises must carry out sufficient routine maintenance to ensure the continued integrity of accessory equipment over time.

All components of accessory equipment must be strong enough to withstand the stresses to which they are subjected and must be repaired or replaced as necessary to prevent any cause of danger or accident.

All components of accessory equipment must be kept in good condition so that they can be used for their intended purpose.

Accessory equipment must be kept in good condition to avoid any appearance of dilapidation or abandonment; they must be maintained, repaired, or replaced as necessary to ensure a clean appearance.

Any accessory equipment that does not comply with the maintenance standards in this chapter must undergo the necessary corrective work as soon as possible to eliminate the non-compliance.

Unless authorized in accordance with the City's planning by-laws, the original distinctive features of an immovable, as defined in the City's SPAIP by-law, must be restored when they are deteriorated.

**DIVISION 3.2 SPECIFIC PROVISIONS****SECTION 43 SECURITY AROUND A DANGEROUS ACCESSORY EQUIPMENT**

Any accessory equipment that poses a safety hazard must be secured or surrounded by a safety perimeter until corrective work can begin.

SECTION 44 ACCESSORY EQUIPMENT'S MAINTENANCE REQUIREMENTS

Without limiting the generality of the obligations set out in Section 42, the following elements, which constitute non-compliance with this By-law, are expressly prohibited and must be corrected:

- 1° Maintaining untreated water in a swimming pool or any other swimming basin;
- 2° Maintaining sharp or blunt objects on a fence;
- 3° Finishing materials in poor condition (without limiting the installation of worn wood as part of a landscape fence that complies with the City's planning by-law on zoning), in particular due to swelling, carbonation, warping, delamination, or rot;
- 4° Failure to maintain the clean appearance of exterior finishing elements at all times;
- 5° Insufficient structural capacity, in particular due to the presence of:
 - a. Unstabilized cracks in a foundation or any structural component,
 - b. Warping, pronounced sagging, tilting, deformation, or crumbling of the framework,
 - c. Inadequate fastening of structural components,
 - d. Damage, rot, rust, or erosion of stair treads, ramps, walkways, guardrails, or handrails,
 - e. Sagging of a fence or guardrail,
 - f. Displacement, structural cracks, or tilting in a retaining wall;
- 6° Inadequate protection of surfaces or components due to the absence of paint, varnish, or coating appropriate for the materials to be protected;
- 7° The presence of cracks or cavities in a traffic surface such as a vehicular access driveway, pedestrian access walkway, or parking area;
- 8° The absence of mortar joints between bricks or stones in jointed masonry work such as a retaining wall, or the loosening of a stone or brick in masonry work;
- 9° The absence of the required waterproof joints at assembly junctions;



- 10° Floors with poorly assembled joints or with twisted, broken, or rotten parts that could pose a safety hazard;
- 11° The accumulation of dirt reducing the visibility of a billboard message;
- 12° Deterioration of billboard materials, whether due to tears, cracks, rust, water stains, or drips.

Michael Stern
Maire / Mayor

Me Paule Geoffroy Béliveau
Greffière / City Clerk



ANNEXE A INVENTAIRE DES IMMEUBLES PATRIMONIAUX D'INTÉRÊT RÉGIONAL

En vertu de l'article 7 du présent règlement, l'inventaire adopté par l'agglomération de Montréal en vertu de l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) et identifiant les immeubles présentant une valeur patrimoniale sur le territoire de la Ville constitue l'annexe A du présent règlement.

En l'absence de l'adoption d'un tel registre par l'agglomération de Montréal, tous les immeubles construits avant 1940 selon le rôle d'évaluation foncière de la Ville constituent l'annexe A du présent règlement.

APPENDIX A INVENTORY OF HERITAGE BUILDINGS OF REGIONAL INTEREST

Pursuant to Section 7 of this By-law, the inventory adopted by the Montreal Agglomeration pursuant to Section 120 of the *Cultural Heritage Act* (CQLR, c. P-9.002) identifying buildings of heritage value within the City's territory constitutes Appendix A to this By-law.

In the absence of the adoption of such a register by the Montreal Agglomeration, all buildings constructed before 1940 according to the City's property assessment roll constitute Appendix A to this By-law.



ANNEXE B REGISTRE DU PATRIMOINE CULTUREL

En vertu de l'article 7 du présent règlement, les immeubles inscrits au registre du patrimoine culturel administré par le ministère responsable de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) (registre constitué en vertu de l'article 5 de cette loi et qui intègre notamment les immeubles cités par un règlement de la Ville) constituent l'annexe B du présent règlement.

APPENDIX B CULTURAL HERITAGE REGISTER

Pursuant to Section 7 of this By-law, buildings listed in the Cultural Heritage Register administered by the Ministry responsible for the *Cultural Heritage Act* (CQLR, c. P-9.002) (a register established under Section 5 of that Act, which includes, in particular, buildings listed in a City by-law) constitute Appendix B to this By-law.



ANNEXE C COMPILATION DES CODES DE RÉFÉRENCE

Sous réserve des précisions de l'article 8, font partie intégrante du présent règlement et en constituent l'annexe C les codes suivants :

- 1° Code du bâtiment du Québec : Code national du bâtiment – Canada 2020 (modifié) ainsi que ses versions ultérieures modifiées ;
- 2° Code de plomberie du Québec : Code national de plomberie – Canada 2020 (modifié) ainsi que ses versions ultérieures modifiées ;
- 3° Code de sécurité du Québec : Code national de prévention des incendies – Canada 2020 (modifié) ainsi que ses versions ultérieures modifiées.

APPENDIX C REFERENCE CODES COMPILATION

Subject to the provisions of Section 8, the following codes form an integral part of this By-law and constitute Appendix C:

- 1° Quebec Building Code: National Building Code - Canada 2020 (amended) and subsequent amended versions;
- 2° Quebec Plumbing Code: National Plumbing Code - Canada 2020 (amended) and subsequent amended versions;
- 3° Quebec Safety Code: National Fire Code - Canada 2020 (amended) and subsequent amended versions.