

VERSION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT 2751-2020

Concernant la salubrité, l'occupation, la détérioration,
l'entretien et la régularisation des bâtiments industriels

Modifié par : 3372-2022

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le lundi 3 février 2020 à 19 h 30, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE le Conseil désire assurer et maintenir un niveau de salubrité, d'entretien et de sécurité des bâtiments industriels situés sur le territoire de la Ville;

ATTENDU QUE les articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments industriels;

ATTENDU QUE les articles 145.41.1 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoient certaines mesures pouvant être prises par la Ville à l'égard des immeubles détériorés et de leur régularisation;

ATTENDU les articles 55 et suivants de la *Loi sur les compétences municipales* portant sur la salubrité;

ATTENDU les articles 59 et suivants de la *Loi sur les compétences municipales* portant sur les nuisances;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Villes*, lors de la séance du 20 janvier 2019, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QUE le maire suppléant a mentionné l'objet du règlement et sa portée avant son adoption lors de la séance du lundi 3 février 2020;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Magog.

3. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à :

- 1) contrôler les situations de vétusté et de délabrement des bâtiments industriels situés sur le territoire de la Ville de Magog;
- 2) éliminer les nuisances générées par les bâtiments industriels mal entretenus et détériorés, en prescrivant des normes de salubrité, d'occupation, d'entretien et de régularisation;
- 3) forcer les propriétaires de bâtiments industriels à les entretenir et les régulariser.

4. DOMAINE D'APPLICATION

Un bâtiment industriel doit être entretenu et occupé conformément aux dispositions du présent règlement.

Le présent règlement ne vise pas un bâtiment industriel 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*.

5. DÉFINITIONS

Aux fins du présent règlement, les mots et expressions suivants se définissent de la manière suivante :

« Bâtiment industriel » : Bâtiment ou partie de bâtiment utilisé à des fins industrielles ou dont la dernière utilisation était industrielle;

« Détérioration » : Chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage pour lequel elle est destinée ou a été conçue;

« En bon état » : Chose bien conservée et en condition satisfaisante pour permettre l'usage pour lequel elle est destinée ou a été conçue;

« Entretien » : Action de maintenir en bon état;

« Fins industrielles » : Transformation, fabrication ou entreposage de biens et de produits, recherche et développement de produits à haute valeur technologique ou établissement œuvrant dans les technologies de l'information et de la communication;

« Immeuble » : Tout immeuble au sens de l'article 900 du *Code civil du Québec*, à savoir les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante;

« Moyen d'évacuation » : Voie continue d'évacuation permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un bâtiment d'accéder à une voie de circulation publique ou à un endroit extérieur à découvert non exposé au feu, incluant notamment une porte d'issue et son accès;

« Officier responsable » : Employé de la Ville, à la Direction planification et développement du territoire ou à la Division prévention et mesures d'urgence de la Direction sécurité incendie;

« Ouverture » : Fenêtre, porte ou trappe d'accès visible et accessible de l'extérieur d'un bâtiment, incluant celles situées aux étages supérieurs ou sur la toiture;

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

« Vétusté » : État de détérioration d'une chose, produit par le temps et l'usure normale, rendant impossible l'usage auquel elle est destinée ou pour lequel elle a été conçue ou, dans le cas d'un bâtiment, état de détérioration tel, que celui-ci peut mettre en danger des personnes ou a perdu la moitié de sa valeur physique.

6. RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE ET DE L'OCCUPANT

Le propriétaire d'un bâtiment industriel doit, en tout temps, le maintenir dans un bon état de salubrité. Il doit faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de le conserver en bon état et remédier à sa détérioration.

Le locataire et l'occupant sont tenus aux mêmes obligations que le propriétaire à cet égard.

Le propriétaire d'un bâtiment industriel vacant ou qui a été évacué en vertu du présent règlement doit clore ou barricader toute ouverture de ce bâtiment de façon à en empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.

Lorsqu'un bâtiment industriel présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un feu, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse.

7. SALUBRITÉ

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

Est notamment prohibé et doit être supprimé :

- a) l'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- b) un obstacle empêchant la fermeture ou l'enclenchement d'une porte d'issue;
- c) la présence d'une ouverture dans un plancher, à moins qu'elle ne soit aménagée pour empêcher qu'une personne n'y fasse une chute;
- d) la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
- e) la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux, de l'isolation ou des finis ou la présence de moisissures ou de champignons visibles ainsi qu'une condition qui favorise la prolifération de celles-ci;

- f) la présence de tout contaminant ou produit dangereux (autre que les produits d'entretien de maison régulièrement vendus) qui pourrait être relevé suivant une analyse demandée en vertu du présent règlement.

8. ÉTAT GÉNÉRAL

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

9. ENTRETIEN DES PARTIES CONSTITUANTES

Les parties constituantes d'un bâtiment industriel doivent être entretenues et maintenues en bon état afin de pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues, notamment :

- a) les revêtements extérieurs (incluant tout élément de structure) ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts du produit approprié pour préserver un état et une apparence de propreté et de bon entretien. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé. De plus, dans le cas d'un revêtement extérieur de briques, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état et bien maintenir la brique en place et le mur ne doit pas présenter de fissure ni risquer de s'écrouler;
- b) toute partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment tels une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre doit être étanche et doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis;
- c) la surface intérieure telle la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie doit être entretenue et maintenue en bon état. Tout mur, plafond ou plancher doit être recouvert d'un matériau de revêtement intérieur;
- d) toute toiture doit être maintenue en bon état et entièrement étanche.

10. DESSERTE PAR UN RÉSEAU ÉLECTRIQUE ET ÉCLAIRAGE DES MOYENS D'ÉVACUATION

Tout bâtiment industriel doit être entièrement desservi par un réseau électrique fonctionnel et conforme à la réglementation municipale, y compris ses annexes et dépendances.

Il doit également être pourvu d'un système d'éclairage d'urgence fonctionnel éclairant les portes d'issue.

La Ville peut conclure une entente avec un propriétaire pour exclure un bâtiment industriel vacant des dispositions du présent article aux conditions qu'elle détermine.

11. CHAUFFAGE, PLOMBERIE ET GICLEURS

Tout bâtiment industriel doit être chauffé ou pourvu d'équipements de chauffage de manière à ce que les éléments de plomberie alimentés en eau, incluant les conduits, ne soient pas affectés par le gel.

Tout bâtiment d'une superficie de plancher de 600 mètres carrés ou plus doit être pourvu d'un système de gicleurs fonctionnel, si un tel système est exigé en vertu du règlement de construction en vigueur.

Dans les dix (10) jours suivant un avis écrit à cet effet, tout élément de plomberie, y compris un conduit ou un système de gicleurs affecté par le gel, doit être réparé, remplacé ou modifié de manière à le rendre conforme aux règles de l'art en matière de plomberie.

La Ville peut conclure une entente avec un propriétaire pour exclure un bâtiment industriel vacant des dispositions du présent article, aux conditions qu'elle détermine.

Dans tous les cas, il est toutefois interdit de jumeler l'alimentation en eau d'une borne d'incendie avec celle d'un système de gicleurs non fonctionnel.

12. ENTRETIEN D'UN ÉQUIPEMENT

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

13. RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

Le propriétaire d'un bâtiment industriel vacant doit le clore de manière à empêcher l'accès par ses ouvertures, notamment ses portes, fenêtres, accès au toit, trappes et cheminées.

14. PORTE D'ISSUE

Toute porte d'issue d'un bâtiment industriel doit pouvoir être ouverte de l'intérieur en tout temps, être fonctionnelle et être conforme à la réglementation en vigueur.

15. FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'OFFICIER RESPONSABLE

L'officier responsable exerce les fonctions et les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et le présent règlement. À ce titre, il peut :

- a) Pouvoir d'inspection
 - i. Visiter et examiner tout bâtiment industriel;
 - ii. Faire des essais et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements;
 - iii. Faire prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyses et même, si cela s'avère nécessaire, démanteler des constructions pour y prélever de tels échantillons;
 - iv. Exiger la production des livres, des registres et des documents relatifs aux matières visées par le présent règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile;
 - v. Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

b) Avis d'infraction

- i. Aviser un propriétaire, locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un bâtiment industriel lorsqu'elle constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, à ceux qu'il réfère et à leurs modifications, et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction;
- ii. Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction du présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise.

c) Essais et rapports

- i. Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment industriel qu'il effectue ou fasse effectuer à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement;
- ii. Exiger l'installation d'un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment industriel d'en installer un et de transmettre à l'officier les données recueillies. Tous les frais engendrés par la présente disposition sont à la charge du propriétaire, du locataire ou de l'occupant;
- iii. Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant un rapport d'un professionnel spécialisé, lorsque la présence de moisissure, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui en favorise la présence et exiger la preuve de leur éradication.

d) Avis et recommandations

- i. Émettre un avis indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment industriel conforme aux normes et mesures prévues par le présent règlement, conformément à l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- ii. Recommander au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications, notamment la publication d'un avis de détérioration tel que prévu aux articles 145.41 à 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- iii. Tenir à jour la liste des avis de détérioration;
- iv. Émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment industriel non conforme au présent règlement ou à ceux auquel, il réfère.

15.1 ACQUISITION PAR LA VILLE

Lorsque la Ville désire se prévaloir du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A19.1) afin d'acquérir ou d'exproprier un immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, l'une des conditions suivantes doit être respectée :

- a) l'immeuble est vacant depuis au moins un an ;
- b) son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;
- c) il s'agit d'un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans l'inventaire patrimonial des bâtiments d'intérêt de la Ville.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c-19).

Ajouté par règlement 3372-2022

16. POURSUITES PÉNALES

Le Conseil autorise tout officier responsable, ainsi que les policiers de la Régie de police de Memphrémagog à entreprendre des poursuites pénales nécessaires contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement, et autorise, à cette fin, ces personnes à délivrer les constats d'infraction.

17. INFRACTION

Commet une infraction quiconque contrevient à l'une ou l'autre disposition du présent règlement.

Constitue notamment une infraction le fait d'empêcher un officier responsable ou un policier de la Régie de police de Memphrémagog de visiter un bâtiment, de refuser la visite d'un bâtiment, de ne pas donner suite à une demande de l'officier responsable pour la visite d'un bâtiment ou de ne pas prendre les mesures nécessaires pour qu'il puisse visiter un tel bâtiment.

18. PÉNALITÉ

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible :

- a) lorsque le contrevenant est une personne physique, d'une amende de 1 000 \$ pour une première infraction et d'une amende de 2 000 \$ pour une récidive;
- b) lorsque le contrevenant est une personne morale, d'une amende de 2 000 \$ pour une première infraction et d'une amende de 4 000 \$ pour une récidive.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

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

19. AUTRES RECOURS

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours judiciaire nécessaire et utile à la situation, notamment les recours prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

En cas de défaut du propriétaire, du locataire ou de l'occupant, la Ville pourra en plus de tout autre recours prévu par la loi, exécuter ou faire exécuter aux frais de ce propriétaire, locataire ou occupant, toute intervention relative aux dispositions du présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications.

Les frais encourus par la Ville, en application du présent règlement, constituent une créance prioritaire sur le bâtiment visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au Code civil du Québec. Ces frais sont assimilés à une taxe municipale et recouvrables selon les lois en vigueur.

Modifié par règlement 3372-2022

20. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Jacques Laurendeau, maire suppléant

Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe

Avis de motion : 20 janvier 2020

Adoption : 3 février 2020

Entrée en vigueur : 5 février 2020