PROJET DE RÈGLEMENT 746-2026 - OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun et avantageux pour la Municipalité de Saint-Michel-des-Saints de disposer de nouveaux outils lui permettant de régir les immeubles sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal de Saint-Michel-des-Saints souhaite assurer des conditions de logement acceptables pour tous les résidents de son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Saint-Michel-des-Saints souhaite davantage contrôler les situations de vétusté ou de délabrement pour les immeubles situés sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), un avis de motion a été donné lors de la séance du Conseil municipal le 20 avril 2026 ;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le Conseil a adopté le projet de règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments numéro 746-2026 le 20 avril 2026 ;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (c. A-19.1), le Conseil va tenir une assemblée publique de consultation concernant le projet de règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments numéro 746-2026, le 30 avril 2026.

EN CONSÉQUENCE,

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ que le Conseil adopte le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments numéro 746-2026 qui suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET EXPLICATIVES 3

Section 1.1 Dispositions déclaratoires 3
Article 1.1.1 Titre du règlement 3
Article 1.1.2 Territoire et bâtiments assujettis 3
Article 1.1.3 Objet du règlement 3
Article 1.1.4 Validité 3
Article 1.1.5 Interaction du règlement 3
Article 1.1.6 Le règlement et les lois 3
Article 1.1.7 Documents de renvoi 3
Article 1.1.8 Entrée en vigueur 3

Section 1.2 Dispositions administratives 4
Article 1.2.1 Application du règlement 4
Article 1.2.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné 4
Article 1.2.3 Entrave au travail du fonctionnaire désigné 4
Article 1.2.4 Coopération avec le fonctionnaire désigné 4
Article 1.2.5 Modalités et conditions de délivrance des permis et certificats 4
Article 1.2.6 Contraventions, pénalités et recours 4
Article 1.2.7 Demande privée de modification réglementaire 5

Section 1.3 Dispositions explicatives 6
Article 1.3.1 Municipalité 6
Article 1.3.2 Division du texte 6
Article 1.3.3 Interprétation du texte 6
Article 1.3.4 Règle de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques 7
Article 1.3.5 Interprétation en cas de contradiction 7
Article 1.3.6 Interprétation des documents de renvoi 7
Article 1.3.7 Terminologie 7

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS 8

Section 2.1 Dispositions générales 8
Article 2.1.1 Entretien des parties constituantes d'un bâtiment 8
Article 2.1.2 Responsabilité du propriétaire, du locataire et de l'occupant 8

Section 2.2 Occupation des bâtiments 9
Article 2.2.1 Bâtiment endommagé 9
Article 2.2.2 Bâtiment vacant 9
Article 2.2.3 Bâtiment impropre à l'occupation 9
Article 2.2.4 Système de chauffage, température minimale et taux d'humidité 9

Section 2.3 Occupation des logements 10
Article 2.3.1 Composition d'un logement 10
Article 2.3.2 Sécurité 10
Article 2.3.3 Éclairage 10
Article 2.3.4 Espace de préparation de repas 10
Article 2.3.5 Alimentation en eau et traitement des eaux usées 10
Article 2.3.6 Installations sanitaires 10
Article 2.3.7 Planchers et murs 10

Section 2.4 Entretien des bâtiments 11
Article 2.4.1 Dispositions générales 11
Article 2.4.2 Murs extérieurs 11
Article 2.4.3 Murs de fondation 11
Article 2.4.4 Toits 11
Article 2.4.5 Puits d'aération ou d'éclairage 11
Article 2.4.6 Murs et plafonds 11

Article 2.4.7 Plancher ... 11
Article 2.4.8 Vide sanitaire, cave ou sous-sol ... 11
Article 2.4.9 Portes et fenêtres extérieures ... 12
Article 2.4.10 Ornementation et composantes architecturales ... 12
Article 2.4.11 Balcons, galeries, passerelles, escaliers ou saillies ... 12
Article 2.4.12 Spécificités pour un bâtiment assujetti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ... 12

CHAPITRE 3 INTERVENTION DE LA MUNICIPALITÉ ... 13

Section 3.1 Dispositions générales ... 13
Article 3.1.1 Avis d'infraction ... 13
Article 3.1.2 Délais pour effectuer les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien ... 13
Article 3.1.3 Délai additionnel ... 13
Article 3.1.4 Travaux effectués par la Municipalité ... 13
Article 3.1.5 Avis de détérioration ... 13
Article 3.1.6 Avis de régularisation ... 14
Article 3.1.7 Avis d'inscription au propriétaire ... 14
Article 3.1.8 Liste des bâtiments visés par un avis de détérioration ... 14
Article 3.1.9 Acquisition d'un immeuble délabré par la Municipalité ... 14

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PROCÉDURALES ... 15

Section 4.1 Sanctions, contraventions et pénalités ... 15
Article 4.1.1 Délabrement d'un bâtiment autre qu'un immeuble patrimonial ... 15
Article 4.1.2 Délabrement d'un bâtiment constituant tout ou partie d'un immeuble patrimonial ... 15
Article 4.1.3 Détermination de la peine ... 15
Article 4.1.4 Recours ... 15

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES ... 16
Article 5.1.1 Entrée en vigueur ... 16

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, administratives et explicatives

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

Article 1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ROE #746-2026 de la Municipalité de Saint-Michel-des-Saints ».

Article 1.1.2 Territoire et bâtiments assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments au sein du territoire de la Municipalité de Saint-Michel-des-Saints.

Article 1.1.3 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de permettre à la Municipalité de Saint-Michel-des-Saints de régir l'occupation et l'entretien des bâtiments situés sur son territoire, conformément au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), afin d'empêcher leur dépérissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure en incitant leurs propriétaires à les entretenir.

Article 1.1.4 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe ou tiret par tiret de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un tiret de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 1.1.5 Interaction du règlement

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

Article 1.1.6 Le règlement et les lois

Aucun article ou disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

Article 1.1.7 Documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci est partie intégrante du présent règlement.

Article 1.1.8 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi

Section 1.2 Dispositions administratives

Article 1.2.1 Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à toute personne dûment autorisée par le Conseil à agir à ce titre et ci-après nommée « fonctionnaire désigné ». À défaut de quoi, cette responsabilité incombe au directeur général de la Municipalité.

Article 1.2.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné

En plus des pouvoirs prévus au Règlement sur les permis et certificats dans l'application de la réglementation d'urbanisme, le fonctionnaire désigné peut exercer tout pouvoir confié par le présent règlement. Notamment, il peut :

1° Représenter la Municipalité dans le cadre de toute démarche visant à faire respecter le présent règlement;

2° Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si ce règlement est respecté. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant de la propriété examinée ne doit pas nuire à l'exercice des fonctions de cette autorité;

3° Émettre un avis au propriétaire, au locataire, à l'occupant, à leur mandataire ou à toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement prescrivant de corriger une situation constituant une infraction à ce règlement;

4° Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il 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 par une personne spécialisée dans le domaine;

5° Exiger l'installation d'un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment 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;

6° Prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention au présent règlement;

7° Mettre en demeure d'arrêter ou de corriger des travaux lorsque le résultat d'un essai, analyse ou vérification démontre que les dispositions de ce règlement ne sont pas respectées;

8° Mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quiconque en danger;

9° Mettre en demeure de démolir ou de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la stabilité d'une construction afin d'assurer la sécurité des personnes ou des biens et recommander au conseil municipal toute mesure d'urgence;

10° Mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un risque pour le public ou des occupants.

Article 1.2.3 Entrave au travail du fonctionnaire désigné

Personne, y compris le propriétaire, le locataire ou l'occupant, ne peut empêcher le fonctionnaire désigné de visiter et examiner l'intérieur ou l'extérieur d'une propriété immobilière ou mobilière dans le cadre de l'exercice des pouvoirs et fonctions prévus au présent règlement.

Article 1.2.4 Coopération avec le fonctionnaire désigné

Toute personne, y compris le propriétaire, le locataire ou l'occupant, doit coopérer et se conformer à toute directive ou demande posée par le fonctionnaire désigné dans le cadre de l'application du présent règlement, notamment en application des pouvoirs prévus à l'article 1.2.2.

Article 1.2.5 Modalités et conditions de délivrance des permis et certificats

Les modalités et conditions de délivrance des permis de lotissement, des permis de construction et des certificats d'autorisation sont définies au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 1.2.6 Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais, le tout tel que prescrit au présent règlement.

Article 1.2.7 Demande privée de modification réglementaire

Quiconque souhaite demander une modification au présent règlement, doit le faire en conformité à la procédure prévue au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Section 1.3 Dispositions explicatives

Article 1.3.1 Municipalité

L'expression « Municipalité » est définie comme étant la Municipalité de Saint-Michel-des-Saints.

Article 1.3.2 Division du texte

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

Chapitre #
Section #.#
Article #.#.#
Alinéa
1° Paragraphe
a) Sous-paragraphe
- Tiret

Article 1.3.3 Interprétation du texte

Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Chaque fois qu'il est, aux termes du règlement, prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue. Cependant, s'il est dit qu'une chose pourra ou peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

Dans le présent règlement, le masculin comprend le féminin, à moins que le texte n'indique le contraire.

Dans le présent règlement, le singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;

2° L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;

3° L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe « POUVOIR » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;

4° Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;

5° Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);

6° La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;

7° Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

8° Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

Article 1.3.4 Règle de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

Article 1.3.5 Interprétation en cas de contradiction

Dans ce règlement, à moins d'indications contraires, les règles suivantes s'appliquent :

1° Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

   a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;

   b) La disposition la plus contraignante prévaut;

2° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;

3° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;

4° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;

5° En cas de contradictions entre les dispositions du présent règlement et les dispositions minimales du Code de construction du Québec, c. B-1.1, r.2, en vigueur, les dispositions minimales du Code de construction du Québec, c. B-1.1, r.2, en vigueur s'appliquent;

6° En cas de contradictions entre les dispositions du présent règlement et les dispositions minimales du Code de plomberie du Québec, c. B-1.1, r.2, chapitre III, en vigueur, les dispositions minimales du Code de plomberie du Québec, c. B-1.1, r.2, chapitre III, en vigueur s'appliquent.

Article 1.3.6 Interprétation des documents de renvoi

Lorsque le texte fait référence à un document de renvoi, celui-ci fait partie intégrante du présent règlement.

Dans le cas de divergence entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de renvoi, les dispositions du présent règlement prévalent.

Article 1.3.7 Terminologie

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions suivants ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

1° **Délabré** : tout bâtiment dont l'état de détérioration est causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure et rendant impossible l'usage pour lequel il est destiné ou conçu.

2° **Détérioré** : tout bâtiment mal conservé et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage pour lequel il est destiné ou conçu, que ce soit par vétusté ou pour toute autre cause.

3° **En bon état** : tout bâtiment bien conservé et en condition satisfaisante pour permettre l'usage pour lequel il est destiné ou conçu.

4° **Vétusté** : état d'usure et de dégradation normale produit par le temps d'un élément d'un bâtiment et ayant pour effet de rendre difficile ou impossible son utilisation pour lequel il est destiné ou conçu.

Chapitre 2 Dispositions relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments

Section 2.1 Dispositions générales

Article 2.1.1 Entretien des parties constituantes d'un bâtiment

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent offrir une solidité pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige, de la force du vent et d'autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent 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 il est destiné et elles doivent être entretenues de manière qu'elles ne paraissent pas délabrées ou dans un état apparent et continu d'abandon.

Article 2.1.2 Responsabilité du propriétaire, du locataire et de l'occupant

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

Un bâtiment ou une partie de bâtiment évacué en raison de son état de détérioration doivent être clos ou barricadés de façon à en empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un incendie, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse conformément au Règlement régissant les demandes de démolition sur le territoire de la Municipalité de Saint-Michel-des-Saints numéro 719-2023.

Section 2.2 Occupation des bâtiments

Article 2.2.1 Bâtiment endommagé

Lorsqu'un bâtiment est endommagé de sorte qu'il permet l'intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin de l'empêcher, notamment au moyen de l'installation d'un ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures du bâtiment. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

Lorsqu'un ouvrage servant à barricader l'immeuble est installé, il doit être fixé solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement.

Article 2.2.2 Bâtiment vacant

Tout bâtiment ou partie de bâtiment vacant doit être fermé ou barricadé de manière à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

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

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

Article 2.2.3 Bâtiment impropre à l'occupation

Tout bâtiment dépourvu de moyens de chauffage, d'aération naturelle ou mécanique, d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un système d'évacuation des eaux usées propre à assurer le confort et protéger la santé de ses occupants est considéré impropre à l'occupation. Est également considéré impropre à l'occupation, tout bâtiment insalubre selon l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.** (article nommé « Dispositions générales »).

Article 2.2.4 Système de chauffage, température minimale et taux d'humidité

Un bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement. La température doit être maintenue à un minimum de 15 degrés Celsius. Cette température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

Le taux d'humidité relative à l'intérieur d'un bâtiment destiné à l'habitation ne doit pas excéder 50 %.

Un bâtiment non destiné à l'habitation pourvu d'une installation permanente de chauffage doit être maintenu à une température minimale de 10 degrés Celsius dans toutes les pièces et dans toutes les parties d'un bâtiment. Cette température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

Dans un bâtiment destiné à l'habitation vacant ou dans un bâtiment non destiné à l'habitation vacant, l'arrivée d'eau principale doit être fermée, sauf si le système de chauffage qui y est installé requiert une alimentation en eau.

Section 2.3 Occupation des logements

Article 2.3.1 Composition d'un logement

Tout logement doit comprendre au moins :

1° Une cuisine ou une cuisinette et un espace additionnel destiné à la consommation des repas;

2° Une chambre à coucher;

3° Un salon ou vivoir;

4° Une salle de toilette et de bain.

Cependant, un salon ou un vivoir peut tenir lieu à la fois de chambre à coucher à la condition qu'il puisse être isolé des autres pièces du logement, sauf dans le cas des studios, et qu'il soit éclairé et aéré conformément aux normes applicables au Code de construction du Québec, c. B-1.1, r.2.

Article 2.3.2 Sécurité

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

Article 2.3.3 Éclairage

Tout bâtiment abritant un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces habitables.

Lorsque le bâtiment abrite plusieurs logements ou un logement et au moins un autre usage, cette installation électrique doit également assurer l'éclairage des espaces communs intérieurs, des escaliers intérieurs et extérieurs et des entrées extérieures communes.

Article 2.3.4 Espace de préparation de repas

Tout logement doit être pourvu d'un évier fonctionnel et d'un espace permettant l'installation, le fonctionnement et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

Au-dessus de l'espace destiné à l'appareil de cuisson doit se trouver une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air ou à une hotte à filtre à charbon.

Article 2.3.5 Alimentation en eau et traitement des eaux usées

Tout logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable fournissant de l'eau froide et de l'eau chaude en quantité suffisante et d'un système d'évacuation des eaux usées qui doivent en tout temps être en bon état de fonctionnement.

La source d'alimentation et le système de traitement des eaux usées doivent répondre aux exigences de la réglementation municipale et provinciale applicable en la matière.

Article 2.3.6 Installations sanitaires

Tout logement doit être pourvu d'au moins une toilette et un lavabo, ainsi qu'une douche ou une baignoire.

Toute toilette, douche ou baignoire doit être séparée de tout espace destiné au sommeil par au moins un mur et une porte.

Toute pièce abritant une toilette, une douche ou une baignoire doit être ventilée de manière à permettre un changement d'air régulier par une circulation d'air naturelle assurée par au moins une fenêtre donnant sur l'extérieur du bâtiment ou, à défaut, par une installation mécanique expulsant l'air à l'extérieur du bâtiment.

Article 2.3.7 Planchers et murs

Le plancher d'une buanderie commune et, dans un logement, le plancher d'une salle de toilette ou d'une salle de bain ainsi que les planchers et murs autour d'une douche et d'un bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement permettant d'empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

Section 2.4 Entretien des bâtiments

Article 2.4.1 Dispositions générales

Tout bâtiment doit être conçu et entretenu de manière à ne pas compromettre la sécurité publique.

Tout bâtiment qui constitue un danger pour la santé ou la sécurité du public est réputé impropre aux fins pour lesquelles il est destiné, ou impropre à l'habitation.

Tout bâtiment qui présente l'une des caractéristiques suivantes est réputé impropre aux fins pour lesquelles il est destiné, ou impropre à l'habitation :

1° N'offre pas la solidité pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits ou des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait, ou à cause des défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public en général;

2° Est dépourvu de moyens de chauffage, d'éclairage, de source d'approvisionnement en eau potable ou d'équipement sanitaire propres à assurer le confort et à protéger la santé de ses occupants;

3° Est dans un état de malpropreté ou de détérioration constituant un danger constant pour la santé et la sécurité de ses occupants;

4° Est laissé dans un état apparent d'abandon;

5° Présente des issues non conformes.

Tout bâtiment réputé impropre aux fins pour lesquelles il est destiné ou à l'habitation est considéré comme étant non conforme aux dispositions du présent règlement et ne peut être occupé.

Article 2.4.2 Murs extérieurs

Les parements et les revêtements des murs extérieurs doivent être maintenus en bon état et réparés ou remplacés au besoin afin de prévenir toute infiltration d'air ou d'eau et de préserver l'intégrité du bâtiment.

Article 2.4.3 Murs de fondation

Les murs de fondation doivent être maintenus en tout temps en état de prévenir l'infiltration d'air ou d'eau ou l'intrusion de vermine ou de rongeurs. Les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans les caves et les sous-sols. La partie des murs de fondation visible à l'extérieur doit être maintenue dans un état qui lui conserve un aspect de propreté.

Article 2.4.4 Toits

Toutes les parties constituantes des toitures, notamment les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, conduites pluviales, doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer l'étanchéité des toits et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments, de leur conserver un aspect de propreté et de préserver l'intégrité du bâtiment. Les avant-toits doivent être maintenus en bon état et être réparés ou remplacés au besoin afin de conserver un aspect de propreté.

Article 2.4.5 Puits d'aération ou d'éclairage

Un puits d'aération ou d'éclairage doit être maintenu en bon état et être propre et libre de toute obstruction. Les parties mobiles des ouvertures du puits doivent être étanches et en bon état de fonctionnement.

Article 2.4.6 Murs et plafonds

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état. Les revêtements d'enduits ou autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés, au besoin.

Article 2.4.7 Plancher

Un plancher ne doit pas comporter de tuiles, de planches ou autres éléments mal joints, tordus, brisés, pourris ou pouvant constituer un danger d'accident.

Le plancher d'une salle de bain et d'une salle de toilette ainsi que les murs entourant la douche ou la baignoire doivent également être protégés contre l'humidité, en étant recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

Article 2.4.8 Vide sanitaire, cave ou sous-sol

Le sol d'un vide sanitaire, d'une cave ou d'un sous-sol doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l'infiltration d'eau.

Article 2.4.9 Portes et fenêtres extérieures

Les portes et fenêtres extérieures doivent être étanches et fonctionnelles. Elles doivent être entretenues de façon à prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige. Les cadres doivent être calfeutrés et toutes les parties mobiles doivent être parfaitement jointives et fonctionner normalement. Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre de châssis doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.

Article 2.4.10 Ornementation et composantes architecturales

Les éléments d'ornementation décoratifs et les composantes architecturales doivent être maintenus en bon état et doivent être réparés au besoin afin de conserver un aspect de propreté et préserver l'intégrité du bâtiment.

Article 2.4.11 Balcons, galeries, passerelles, escaliers ou saillies

Les balcons, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et toute construction en saillie sur le bâtiment doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin. Le plancher qui les compose ne doit pas être pourri et les garde-corps qui protègent les occupants doivent être bien fixés.

Article 2.4.12 Spécificités pour un bâtiment assujetti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

En plus des dispositions du présent règlement prescrivant les normes pour l'entretien d'un immeuble, les travaux d'entretien doivent être approuvés par le Conseil municipal lorsque l'immeuble est assujetti au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vigueur.

Chapitre 3 Intervention de la Municipalité

Section 3.1 Dispositions générales

Article 3.1.1 Avis d'infraction

En cas de délabrement d'un bâtiment ou d'une de ses parties constituantes, la Municipalité peut exiger par un avis écrit que le propriétaire ou l'occupant du bâtiment mène les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien nécessaires pour se conformer aux dispositions du présent règlement.

Cet avis doit comprendre les éléments suivants :

1° Le nom et l'adresse du propriétaire du bâtiment concerné;

2° La date de l'avis;

3° L'infraction reprochée avec référence aux règlements et aux articles concernés;

4° Les travaux à effectuer pour rendre l'immeuble conforme aux règlements;

5° Le délai pour effectuer ces travaux;

6° L'obligation d'aviser l'autorité compétente lorsque les mesures correctrices ont été prises;

7° L'adresse et le numéro de téléphone de l'autorité compétente.

Article 3.1.2 Délais pour effectuer les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction doivent débuter au plus tard 3 mois et se terminer au plus tard 12 mois, après la réception de l'avis d'infraction.

Si la nature des travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien appelle la délivrance d'un permis ou d'un certificat selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur, la demande complète doit être déposée au plus tard 3 mois après la réception de l'avis d'infraction et les travaux peuvent débuter à la date de délivrance du permis ou du certificat. Le délai maximal prévu au premier alinéa s'applique, sauf si la délivrance du permis ou du certificat est assujettie à un règlement discrétionnaire. Dans ce cas, le Conseil établit dans sa résolution le délai pour effectuer les travaux.

Article 3.1.3 Délai additionnel

Un délai supplémentaire de 6 mois peut être accordé si les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien ont débuté dans les délais prévus à l'article 3.1.2 (article nommé « Délais pour effectuer les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien »), sauf si le délai maximal a été établi par le Conseil dans le cadre de l'application d'un règlement discrétionnaire.

Article 3.1.4 Travaux effectués par la Municipalité

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité, ordonner au propriétaire de les effectuer ou autoriser la Municipalité à effectuer les travaux et à réclamer les coûts associés au propriétaire, selon les articles 58 de la Loi sur les compétences municipales, c. C-47.1 et 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c. A-19.1.

Le coût de ces travaux 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. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Article 3.1.5 Avis de détérioration

Selon l'article 145.41.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c. A-19.1, si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 3.1.1 (article nommé « Délais pour effectuer les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien »), du présent règlement, le Conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

1° La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les noms et adresse de son propriétaire;

2° Le nom de la Municipalité et l'adresse de son bureau;

3° Le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le Conseil municipal requiert l'inscription;

4° Le titre et le numéro du présent règlement;

5° La description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'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 (c. A-2.1).

Article 3.1.6 Avis de régularisation

Selon l'article 145.41.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c. A-19.1, lorsque le fonctionnaire désigné constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le Conseil doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements inclus dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

Article 3.1.7 Avis d'inscription au propriétaire

Selon l'article 145.41.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c. A-19.1, la Municipalité doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de tout avis de détérioration ou de régularisation au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

Article 3.1.8 Liste des bâtiments visés par un avis de détérioration

Selon l'article 145.41.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c. A-19.1, une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier doit être publiée sur le site internet de la Municipalité. Cette liste doit contenir l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration. Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation doit être retirée de la liste.

Article 3.1.9 Acquisition d'un immeuble délabré par la Municipalité

Selon l'article 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c. A-19.1, la Municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

1° Il est vacant depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la Loi concernant l'expropriation (c. E-25);

2° Son état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;

3° Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

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 (c. C-19).

Chapitre 4 Dispositions procédurales

Section 4.1 Sanctions, contraventions et pénalités

Article 4.1.1 Délabrement d'un bâtiment autre qu'un immeuble patrimonial

Quiconque détériore ou laisse se détériorer un bâtiment, notamment par manque d'entretien, par négligence, pas un usage abusif ou par une manœuvre de dégradation, commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende d'au moins 1 000 $ et d'au plus 250 000 $, pour une personne physique, et d'au moins 2 000 $ et d'au plus 250 000 $ pour une personne morale.

En cas de récidive, les sommes des amendes doivent être doublées. Si, conformément aux dispositions du présent règlement, un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier préalablement à l'acquisition du bâtiment par un nouveau propriétaire, l'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard au changement de propriétaire.

Article 4.1.2 Délabrement d'un bâtiment constituant tout ou partie d'un immeuble patrimonial

Quiconque détériore ou laisse se détériorer un bâtiment constituant tout ou partie d'un immeuble patrimonial, notamment par manque d'entretien, par négligence, pas un usage abusif ou par une manœuvre de dégradation, commet une infraction au présent règlement et est passible d'une amende d'au moins 2 000 $ et d'au plus 250 000 $, pour une personne physique, et d'au moins 10 000 $ et d'au plus 250 000 $ pour une personne morale.

En cas de récidive, les sommes des amendes doivent être doublées. Si, conformément aux dispositions du présent règlement, un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier préalablement à l'acquisition de l'immeuble par un nouveau propriétaire, l'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard au changement de propriétaire.

Article 4.1.3 Détermination de la peine

Selon l'article 145.41.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c. A-19.1, le juge tient notamment compte des facteurs aggravants suivants dans la détermination de la peine relative à une infraction :

1° Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;

2° La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;

3° L'intensité des nuisances subies par le voisinage;

4° Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux décrits dans un avis visé au présent règlement ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;

5° Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;

6° Le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;

7° Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

Article 4.1.4 Recours

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Municipalité, de donner un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

Chapitre 5 Dispositions finales

Article 5.1.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

_____
Greffier-trésorier

_____
Maire

Avis de motion donné le 20 avril 2026

Projet de règlement adopté le 20 avril 2026

Règlement adopté le 19 mai 2026

Règlement entré en vigueur le _____ 2026

Modifications		Modifications	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur