



**MUNICIPALITÉ DE SAINT-JACQUES**

**RÈGLEMENT RELATIF À L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS**

**008-2024**

- ATTENDU QU' en vertu des articles 145.41 à 145.41.7 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, ch. A-19.1), le conseil municipal peut régir l'occupation et l'entretien des bâtiments;
- ATTENDU les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'insalubrité par les articles 55 à 58 de la loi sur les compétences municipales (RLRQ, c. C-47.1) ;
- ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Jacques n'a aucun règlement lui autorisant à intervenir auprès des propriétaires qui n'entretiennent pas leurs propriétés de façon adéquate ;
- ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Jacques désire régir les bâtiments situés sur son territoire afin d'empêcher le déperissement des bâtiments et de les protéger contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure en incitant les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété.
- ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 4 mars 2024 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance par monsieur Michel Lachapelle ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Simon Chapleau et résolu à l'unanimité des conseillers et conseillères présents qu'il soit statué et ordonné ce qui suit par règlement du conseil de la Municipalité de Saint-Jacques :

# TABLE DES MATIÈRES

---

TABLE DES MATIÈRES .....	1
<b>CHAPITRE 1</b> <b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES... 3</b>	
<b>section 1.1</b> <b>Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>3</b>
article 1        Titre du règlement .....	3
article 2        Bâtiments assujettis.....	3
article 3        Personnes assujetties .....	3
article 4        Validité.....	3
article 5        Prescription d'autres règlements .....	3
<b>section 1.2</b> <b>Dispositions administratives .....</b>	<b>3</b>
article 6        Administration du règlement.....	3
article 7        Fonctions et pouvoirs de l'autorité compétente .....	3
article 8        Essais, analyses et vérifications .....	4
article 9        Avis de non-conformité .....	4
article 10       Intervention d'extermination.....	4
article 11       Santé publique.....	4
article 12       Danger pour la sécurité .....	4
<b>section 1.3</b> <b>Dispositions interprétatives.....</b>	<b>4</b>
article 13       Division du texte .....	4
article 14       Interprétation du texte.....	5
article 15       Terminologie.....	5
<b>CHAPITRE 2</b> <b>OCCUPATION, ENTRETIEN ET INSALUBRITÉ DES BÂTIMENTS .....</b>	<b>7</b>
<b>section 2.1</b> <b>Dispositions relatives à l'occupation.....</b>	<b>7</b>
article 16       Responsabilités du propriétaire, du locataire et de l'occupant.....	7
article 17       Installation électrique, alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées.....	7
article 18       Équipements.....	7
article 19       Eau .....	8
article 20       Chauffage.....	8
article 21       Éclairage.....	8
<b>section 2.2</b> <b>Dispositions relatives à l'entretien.....</b>	<b>8</b>

article 22	Maintien en bon état d'un bâtiment.....	8
article 23	Obligation .....	8
article 24	Infiltration d'eau et incendie .....	9
article 25	Enveloppe extérieure.....	9
article 26	Fondation.....	10
article 27	Toit.....	10
article 28	Murs et plafonds .....	10
article 29	Planchers.....	10
article 30	Portes et fenêtres .....	11
article 31	Balcons, galeries, escaliers et autres constituantes .....	11
article 32	Immeuble patrimonial .....	11
<b>section 2.3</b>	<b>Dispositions relatives à l'insalubrité .....</b>	<b>11</b>
article 33	Responsabilités du propriétaire, du locataire et de l'occupant.....	11
article 34	Interdictions .....	12
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....</b>	<b>12</b>
article 35	Avis de détérioration .....	12
article 36	Notification au propriétaire.....	13
article 37	Acquisition d'un immeuble visé par un avis de détérioration .....	13
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS PÉNALES .....</b>	<b>13</b>
article 38	Sanctions générales .....	13
article 39	Infractions multiples.....	14
article 40	Ordonnance de faire disparaître une cause d'insalubrité .....	14
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>15</b>
article 41	Entrée en vigueur .....	15

# **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

## **SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

---

### **ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement est intitulé « règlement relatif à l'entretien et l'occupation des bâtiments ».

### **ARTICLE 2 BÂTIMENTS ASSUJETTIS**

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment résidentiel, commercial, industriel et agricole de même qu'à leurs accessoires. Nonobstant ce qui précède, le présent règlement ne s'applique pas à un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou un établissement visé à l'article 79 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2).

### **ARTICLE 3 PERSONNES ASSUJETTIES**

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droits publics que privés.

### **ARTICLE 4 VALIDITÉ**

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe. Ainsi, si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

### **ARTICLE 5 PRESCRIPTION D'AUTRES RÈGLEMENTS**

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement dûment adopté par le gouvernement du Canada ou le gouvernement du Québec.

## **SECTION 1.2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

---

### **ARTICLE 6 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à l'autorité compétente qui est composée des employés de la Direction de l'urbanisme, ou de toute autre personne désignée par le conseil municipal.

### **ARTICLE 7 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

L'autorité compétente exerce les fonctions et les pouvoirs qui lui sont confiés par le règlement sur les permis et certificats en vigueur.

## **ARTICLE 8                   ESSAIS, ANALYSES ET VÉRIFICATIONS**

L'autorité compétente peut exiger que soient effectués des essais, des analyses ou des vérifications, prendre des photographies ou des enregistrements ou encore, faire des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier de la conformité du bâtiment avec le présent règlement.

Ces mesures peuvent notamment avoir pour objectif de vérifier la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation, de déterminer la qualité de l'air ou de calculer le taux d'humidité.

## **ARTICLE 9                   AVIS DE NON-CONFORMITÉ**

L'autorité compétente peut transmettre un avis de non-conformité au propriétaire, au locataire ou à l'occupant d'un bâtiment en cas de contravention au présent règlement. La personne qui reçoit un avis de non-conformité doit effectuer ou faire effectuer les travaux, essais, analyses ou vérifications requis dans les délais accordés par l'autorité compétente dans l'avis de non-conformité. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

## **ARTICLE 10                INTERVENTION D'EXTERMINATION**

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'une intervention d'extermination dans un bâtiment dans lequel la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de tout autre animal nuisible est constatée. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux visés par l'intervention d'extermination doit procéder avec célérité à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer la vermine, les rongeurs, les insectes ou tout autre animal nuisible. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

## **ARTICLE 11                SANTÉ PUBLIQUE**

Si l'autorité compétente estime que la situation psychosociale ou un trouble d'accumulation excessive d'une personne fait en sorte qu'elle n'est pas en mesure de comprendre qu'une cause d'insalubrité identifiée dans un bâtiment qu'elle occupe est susceptible de porter atteinte à sa santé ou sa sécurité et qu'elle refuse de l'évacuer, elle peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique.

## **ARTICLE 12                DANGER POUR LA SÉCURITÉ**

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

## **SECTION 1.3            DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

---

### **ARTICLE 13               DIVISION DU TEXTE**

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes et sous-paragraphes. 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

## **ARTICLE 14 INTERPRÉTATION DU TEXTE**

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° 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.
- 5° 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;
- 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.

## **ARTICLE 15 TERMINOLOGIE**

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants sont définis comme suit :

### **Bâtiment**

Construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux et des choses.

### **Bâtiment accessoire**

Bâtiment détaché ou attenant du bâtiment principal dont l'utilisation est accessoire et subordonnée à l'utilisation du bâtiment principal, ne servant pas à abriter des humains et/ou des animaux et situé sur le même terrain que le bâtiment principal.

**Bâtiment détérioré**

Se dit d'un bâtiment mal conservé et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.

**Bâtiment en bon état**

Se dit d'un bâtiment bien conservé et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.

**Débris de construction**

Tous matériaux de construction, notamment le bois, les gravats et plâtras, les pièces de béton et de maçonnerie et les morceaux de pavage.

**Délabrement**

Une mauvaise apparence causée par l'usure, la vétusté ou défaut d'entretien

**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.

**Immeuble patrimonial**

Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette même loi, un immeuble visé par la Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada (LRC (1985), chapitre H- 4) ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel.

**Intégrité architecturale :**

Toute partie d'un bâtiment, une saillie, un élément décoratif, le matériau de parement extérieur, incluant la peinture et la teinture, les gouttières, les ouvertures, etc., qui est propre au style architectural du bâtiment.

**Logement**

Bâtiment qui contient une pièce ou un ensemble de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et où l'on peut généralement préparer et consommer des repas et y dormir

## **Salubrité**

Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par 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 produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage de la chose à laquelle elle est destinée ou conçue.

# **CHAPITRE 2 OCCUPATION, ENTRETIEN ET INSALUBRITÉ DES BÂTIMENTS**

## **SECTION 2.1 DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION**

---

### **ARTICLE 16 RESPONSABILITÉS 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.

### **ARTICLE 17 INSTALLATION ÉLECTRIQUE, ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ÉVACUATION DES EAUX USÉES**

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et d'installation de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement de façon à pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

### **ARTICLE 18 ÉQUIPEMENTS**

Un logement doit être pourvu d'au moins :

- a) Un évier de cuisine ;

- b) Une toilette (cabinet d'aisances) ;
- c) Un lavabo ;
- d) Une baignoire ou une douche.

Tous ces équipements doivent être raccordés directement au système de plomberie et être en bon état de fonctionnement.

## **ARTICLE 19 EAU**

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche d'un logement doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude. La température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C.

## **ARTICLE 20 CHAUFFAGE**

Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 20 °C.

L'isolation de l'enveloppe extérieure telle que la toiture, les murs extérieurs, les planchers ou les fondations doit être suffisante pour que le bâtiment puisse être chauffé adéquatement.

## **ARTICLE 21 ÉCLAIRAGE**

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

## **SECTION 2.2 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN**

---

### **ARTICLE 22 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT**

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation et le revêtement extérieur, les balcons, les escaliers, etc. doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Elles doivent avoir une solidité suffisante 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 des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

### **ARTICLE 23 OBLIGATION**

Sans restreindre la généralité des éléments contenus à l'article 22 du présent règlement, sont prohibés et doivent être corrigés ou supprimés :

- 1° La présence d'une fissure sur une fondation mettant en péril la solidité du bâtiment;
- 2° Toute poutre tordue, solive affaissée, moisissure et pourriture ou mur incliné ;

- 3° Toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagées ou affectées par la pourriture;
- 4° Toute charpente ou structure d'un balcon ou d'une galerie endommagée soit, notamment, par de la peinture écaillée ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants ;
- 5° Les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres pourris ;
- 6° Toute gouttière occasionnant de l'érosion au sol ou étant affectée par la rouille ou la corrosion ;
- 7° Toute toiture dont le revêtement est absent, en tout ou en partie ou endommagé ;
- 8° Tout mur extérieur d'un bâtiment principal ou accessoire non muni d'un revêtement extérieur conforme ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion, toute enveloppe d'un bâtiment non étanche ;
- 9° De façon générale, la présence de vermines, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
- 10° La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire ;
- 11° La présence d'animaux morts ou d'excrément, d'urine d'animaux ou humain;
- 12° L'état d'un bâtiment qui porte atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve;
- 13° L'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, détritux, etc. (Syndrome de Diogène) ;
- 14° L'absence de moyen de chauffage ;
- 15° Présence d'eau stagnante, d'humidité dans le bâtiment causant des moisissures ;
- 16° Problème de ventilation (système de ventilation malpropre).

## **ARTICLE 24 INFILTRATION D'EAU ET INCENDIE**

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

## **ARTICLE 25 ENVELOPPE EXTÉRIEURE**

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire doit être recouverte d'un revêtement extérieur conformément au règlement de zonage en vigueur.

Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent :

- 1° être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de façon à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air, d'eau, intrusion de vermines ou de rongeurs ;

- 2° être résistants et stables de manière à prévenir que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues ou que des solives soient affaissées ;
- 3° être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation.

## **ARTICLE 26                    FONDATION**

Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être maintenues en tout temps dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité. Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à conserver un aspect de propreté et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

## **ARTICLE 27                    TOIT**

Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment principal ou accessoire doivent :

- 1° Être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toutes courbes dans la structure du toit, d'assurer la parfaite étanchéité, l'aspect de propreté et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes;
- 2° Assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes ;
- 3° Capter, dans des gouttières, les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui est susceptible de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état. Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.

## **ARTICLE 28                    MURS ET PLAFONDS**

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous, de fissures ou autres défauts. Un revêtement, qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé.

## **ARTICLE 29                    PLANCHERS**

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

Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouvert d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

## **ARTICLE 30 PORTES ET FENÊTRES**

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement. Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à maintenir une apparence de propreté et de bon entretien ainsi que pour prévenir la dégradation.

Toutes barricades aux portes, fenêtres et à tous autres accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du Service de l'urbanisme, est interdite.

## **ARTICLE 31 BALCONS, GALERIES, ESCALIERS ET AUTRES CONSTITUANTES**

Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'un perron, d'une passerelle, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur un bâtiment doivent :

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

## **ARTICLE 32 IMMEUBLE PATRIMONIAL**

Pour un immeuble patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la municipalité ou la MRC ou inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la MRC de Montcalm, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

## **SECTION 2.3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'INSALUBRITÉ**

---

### **ARTICLE 33 RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE ET DE L'OCCUPANT**

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment doit, en tout temps, le maintenir dans un bon état de salubrité. Les travaux d'entretien et de réparation requis doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

## **ARTICLE 34            INTERDICTIONS**

Constituent notamment une cause d'insalubrité, sont prohibées et doivent être supprimées :

- 1° La malpropreté, la détérioration, l'encombrement, l'état apparent et continu d'abandon d'un bâtiment, d'un logement et de toutes ses composantes ;
- 2° La présence d'animaux morts ;
- 3° Ventilation insuffisante vers l'extérieur;
- 4° La présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;
- 5° Le dépôt ou l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets, ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ou, à l'intérieur d'un bâtiment, dans un local non prévu à cette fin ;
- 6° L'encombrement d'un moyen d'évacuation ;
- 7° Le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie ;
- 8° La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre ;
- 9° La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant ou susceptible de causer une dégradation de la structure, de l'isolation, des matériaux ou des finis, ou la présence de moisissure ou de champignons ainsi que les conditions favorisant leur prolifération ;
- 10° L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté ;
- 11° La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération.

## **CHAPITRE 3    DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

---

### **ARTICLE 35            AVIS DE DÉTÉRIORATION**

Si le propriétaire d'un immeuble refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par l'autorité compétente, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble qui contient les renseignements suivants :

- 1° la désignation de l'immeuble concerné ainsi que les nom et adresse de son propriétaire;
- 2° le nom de la municipalité et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l'inscription;
- 3° le titre et le numéro du présent règlement pris ;
- 4° une 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 (chapitre A-2.1).

## **ARTICLE 36 NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE**

La municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de détérioration au registre foncier, notifier l'inscription de l'avis de détérioration 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 37 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE VISÉ PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION**

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° l'immeuble est vacant depuis au moins un an ;
- 2° l'état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;
- 3° Il s'agit d'un immeuble patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par une municipalité ou une MRC ou inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la MRC de Montcalm.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée aux articles 7 ou 14.2 du Code municipal (RLRQ, ch. C-27.1).

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PÉNALES**

---

### **ARTICLE 38 SANCTIONS GÉNÉRALES**

Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1° S'il s'agit d'une personne physique :
  - a) d'une amende d'au moins 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
  - b) d'une amende d'au moins 400 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
  - c) d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

- 2°. S'il s'agit d'une personne morale :
- a) d'une amende d'au moins 400 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
  - b) d'une amende d'au moins 800 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
  - c) d'une amende d'au moins 20 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

Le montant de l'amende doit être établi en fonction des facteurs aggravants suivants :

- 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 le prévenir, notamment, lorsque les travaux exigés par la municipalité ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés ;
- 5° le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par une municipalité ou une MRC ou inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la MRC.
- 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.

## **ARTICLE 39                    INFRACTIONS MULTIPLES**

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une infraction séparée. Le contrevenant est alors présumé commettre autant d'infractions qu'il y a de jours dans sa durée et l'amende sera fixée pour chaque jour d'infraction si un avis écrit par courrier ou par courriel a été donné au contrevenant. Si cet avis est donné, l'amende sera imposée pour tous les jours suivants que dure l'infraction.

## **ARTICLE 40                    ORDONNANCE DE FAIRE DISPARAÎTRE UNE CAUSE D'INSALUBRITÉ**

Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment est déclaré coupable d'une infraction prévue au présent règlement en lien avec l'insalubrité, un juge peut, en plus d'imposer une amende, ordonner à cette personne de faire disparaître la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou d'effectuer les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.

À défaut par cette personne de s'exécuter dans ce délai, la cause d'insalubrité peut être enlevée par la municipalité aux frais de cette personne.

Un préavis de la demande d'ordonnance doit être donné par le poursuivant à la personne que l'ordonnance pourrait obliger à enlever la cause d'insalubrité, sauf si ces parties sont en présence du juge.

## **CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES**

---

### **ARTICLE 41 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion :	4 mars 2024
Adoption du projet de règlement :	4 mars 2024
Avis public pour une assemblée de consultation :	13 mars 2024
Assemblée publique de consultation :	2 avril 2024
Adoption du règlement :	2 avril 2024
Adoption par la MRC :	25 avril 2024
Avis public et certificat de publication :	2 mai 2024
Entrée en vigueur du règlement :	2 mai 2024

Josée Favreau, OMA, g.m.a.  
Directrice générale et greffière-trésorière

Josyane Forest  
Mairesse