

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-VENANT-DE-PAQUETTE**

**RÈGLEMENT NO 25-372 RELATIF À
L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN
DES BÂTIMENTS**

CONSIDÉRANT QUE l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) indique qu'une municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* adoptées le 25 mars 2021 apporte plusieurs changements au milieu municipal, notamment en ce qui a trait au contrôle des démolitions, à la protection du patrimoine immobilier et aux régimes d'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE les objectifs de la *Loi sur le patrimoine culturel* visent à favoriser la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel, reflet de l'identité d'une société, dans l'intérêt public et dans une perspective de développement durable;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal désire réglementer l'entretien et l'occupation des bâtiments sur le territoire de la municipalité de Saint-Venant-de-Paquette;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement no 25-372 relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments vise à assurer la conservation d'un cadre bâti en bon état, salubre et fonctionnel sur le territoire de la Municipalité, notamment en matière de logement et de patrimoine;

CONSIDÉRANT QUE ce présent règlement ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent projet de règlement a été donné par le conseiller William Blue, lors de la séance ordinaire du 4 août 2025;

CONSIDÉRANT QU' à l'issue de la période de consultation sur le projet de Règlement 25-372, le Service du greffe de la municipalité confirmera si elle a reçu des commentaires;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le numéro 25-372 et s'intitule « Règlement no 25-372 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments »

1.2 Champs d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux :

1. Constructions et bâtiments patrimoniaux;
2. Tout bâtiment résidentiel

Le tout situé sur le territoire de la municipalité de Saint-Venant-de-Paquette. Certaines dispositions peuvent également s'appliquer aux terrains des bâtiments visés.

1.3 Invalidité partielle

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacun de ses chapitres, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et sous-alinéas indépendamment du fait que l'un ou plusieurs de ses chapitres ou composantes pourraient être déclarés nuls et sans effet par une instance habilitée.

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.4 Le règlement et les Lois

Aucun article du présent règlement n'a pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec, ni aux autres règlements de la Municipalité

1.5 Personnes touchées par le règlement

Le présent règlement touche les personnes physiques et les personnes morales de droit privé ou de droit public.

1.6 Objet du règlement

Le présent règlement vise à conserver un cadre bâti en bon état, salubre et fonctionnel sur le territoire de la Municipalité, tout particulièrement en ce qui concerne l'enjeu suivant:

1. Assurer la conservation du patrimoine bâti;
2. Assurer l'occupation et l'entretien adéquat de tous les bâtiments résidentiels.

De manière plus globale, le présent règlement prend en considération le fait que les logements et bâtiments qui sont présents sur le territoire ont une durée de vie supérieure à l'espérance de la vie humaine. Ce qui fait en sorte que la qualité de l'entretien et des rénovations que l'on effectue aujourd'hui a un impact sur plusieurs générations d'occupants et d'utilisateurs. Le cadre bâti, bien qu'il soit souvent de propriété privée, a donc tout de même à cet égard un caractère collectif.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre des dispositions générales et des dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent.

2.2 Terminologie

1. Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent selon les définitions présentées au paragraphe 4 du présent article.
2. À défaut d'être définis par le présent article, les mots et expressions s'entendent selon les définitions présentées dans le règlement de zonage de la Municipalité.
3. À défaut d'être définis par le présent article ou par un autre règlement d'urbanisme de la Municipalité, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leurs sens habituels.
4. Les définitions spécifiques au présent règlement sont définies tel qu'il suit :

« **Bâtiment** » : Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses.

« **Bâtiment isolé** » : Bâtiment ayant une isolation, dans le but de maintenir une différence entre la température intérieure du bâtiment et celle de la température extérieure.

« **Bâtiment résidentiel** » ou « **Résidence** »: tout bâtiment servant à des fins d'habitation, y compris l'habitation touristique ou temporaire. C'est-à-dire, tout bâtiment comprenant un ou plusieurs logements ou une ou des chambres. Tels que, de manière non limitative : les immeubles à logements, les maisons, les maisons de chambre, les résidences unifamiliales, bifamiliales et multifamiliales, les maisons mobiles, les résidences principales de tourisme, les maisons de villégiature, les hôtels, les établissements d'hébergement, et les chalets (à l'exception des abris forestiers et des cabanes à sucre).

Aux fins d'application :

1. Lorsqu'un bâtiment comprend de l'habitation en plus d'autres usages, il est considéré comme étant un bâtiment résidentiel.
2. Les bâtiments accessoires à une résidence, comme un garage, un cabanon, un pavillon, un abri à bois et autres, ne sont pas considérés comme étant des bâtiments résidentiels, sauf si un logement ou une chambre est présent dans le bâtiment accessoire (telle une unité d'habitation accessoire).
3. Les établissements d'hébergements (hôtel, motel, résidence de tourisme, auberge et autres), ou tout autre usage (à l'exception des abris forestiers et des cabanes à sucre), qui comprennent un bâtiment avec au moins une chambre ou un logement, sont considérés comme des bâtiments résidentiels.

« **Bâtiment agricole** » : Bâtiment utilisé principalement à des fins agricoles, situé sur un terrain dont l'usage principal est l'agriculture.

Cette définition comprend également les granges, et ce même si la grange n'est plus utilisée actuellement pour un usage agricole. Cependant, si la grange a été transformée en résidence ou est utilisée comme résidence, il s'agit alors d'un bâtiment résidentiel.

« **Bâtiment patrimonial** » : Bâtiment faisant partie d'un immeuble patrimonial (voir la définition d'« immeuble patrimonial »)

« **Construction** » : Assemblage de matériaux reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol, y compris les calvaires et croix de chemin.

« **Conseil** » : Conseil municipal de la municipalité de Saint-Venant-de-Paquette;

« **Délabrement** » ou « **délabré** » : état de détérioration causé par une dégradation, par un manque d'entretien ou par un sinistre affectant la structure de l'immeuble et de ses composantes et rendant raisonnablement difficile l'usage pour lequel la chose est destinée ou conçue.

« **Détérioré** » : État mal conservé, état usé ou abimé, dont la qualité s'est amoindrie de manière à potentiellement affecter l'usage auquel une chose est destinée ou conçue.

« **En bon état** » : État bien conservé, dont la qualité est demeurée la même aux fins de permettre l'usage auquel une chose est destinée ou conçue.

« **Immeuble** » : Bien fixe, qui comprend le fonds de terre (le terrain) et de ce qui y est incorporé, tels les bâtiments.

« **Immeuble patrimonial** » : Les immeubles patrimoniaux sont les suivants :

1. Un immeuble cité ou classé conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002);
2. Un immeuble situé dans un site patrimonial cité ou classé conformément à cette même loi;
3. Un immeuble visé par la *Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada* (LRC (1985), chapitre H-4);
4. Un immeuble inscrit à l'inventaire adopté par la MRC de Coaticook des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P9.002).

« **Moyen d'évacuation** » : Voie continue d'évacuation permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un bâtiment ou d'une cour intérieure d'accéder à un bâtiment distinct, à une voie de circulation publique ou à un endroit extérieur à découvert non exposé au feu provenant du bâtiment et donnant accès à une voie de circulation publique; comprenant les issues et les accès à l'issue;

« **MRC** » : La municipalité régionale de comté de Coaticook ;

« **Municipalité** » : La municipalité de Saint-Venant-de-Paquette;

« **Périmètre urbain** » : Fais référence au périmètre urbain, tel que défini et délimité par les règlements d'urbanisme de la Municipalité;

« **Propriétaire** » : Toute personne physique ou morale, compagnie, société, corporation ou son agent ou fondé de pouvoir qui possède un immeuble à quelque titre que ce soit y compris usufruit, grevé de substitution, emphytéote ou qui occupe une terre de la Couronne en vertu d'une promesse de vente, d'un permis d'occupation ou d'un billet de location;

« **Salle de bain** » : Pièce ou partie d'une pièce comprenant un lavabo, une toilette et une baignoire ou une douche;

« **Salubrité** » ou « **salubre** » : Caractère d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un terrain qui est, par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé ou à la sécurité de ses occupants;

« **Insalubrité** » ou « **insalubre** » : Caractère d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un terrain qui est, par la qualité de son état et de son environnement, défavorable à la santé ou à la sécurité de ses occupants;

« **Vétusté** » ou « **vétuste** » : état de détérioration rendant raisonnablement difficile l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue;

« **Vermine** » : Tout organisme vivant, qui est susceptible de causer des dommages aux bâtiments, à la santé humaine, ou nuire à l'usage ou l'occupation d'un bâtiment. Comprend notamment, les rongeurs (à l'exclusion des animaux domestiques qui sont encagés ou dans un enclos), les insectes, les champignons et autres.

2.3 Interprétation générale du texte

1. L'emploi du verbe au présent inclut le futur.
2. Le singulier comprend le pluriel à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.
3. Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
4. Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».

2.4 Interprétation du terme règlement

L'emploi du terme « présent règlement » inclut tous les amendements de celui-ci.

CHAPITRE 3. APPLICATION DU RÈGLEMENT

3.1. Application du règlement

L'application du présent règlement relève de l'officier désigné nommé par résolution du conseil.

3.2. Fonction et pouvoirs de l'officier désigné

L'officier désigné exerce les fonctions et les pouvoirs qui lui sont conférés par ce règlement. À ce titre, à des fins d'application du présent règlement, il peut :

1. Visiter et examiner, entre 7 et 19 heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout immeuble;
2. Faire des essais et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente;
3. Prélever, sans frais, des échantillons, comprenant non limitativement des champignons, des moisissures et de la poussière à des fins d'analyses de façon non destructive;
4. Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise ;
5. Être accompagné par un ou plusieurs agents de la Sécurité du Québec (SQ) s'il a des raisons de craindre d'être molesté dans l'exercice de ses fonctions;
6. Exiger d'un propriétaire, locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux lorsqu'il constate que ces travaux sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, et d'exiger de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction;
7. Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction du présent règlement ou de prendre toute mesure permettant de rectifier la situation, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise, dans un délai déterminé. Il peut notamment, aux frais du propriétaire, locataire ou occupant :
 - a. Exiger la réalisation d'une intervention d'extermination dans un bâtiment dans lequel la présence de vermines est constatée et exiger une attestation d'un professionnel qui prouve que la situation a été corrigée dans le bâtiment;
 - b. Exiger des travaux ou des mesures à prendre lorsque la présence de vermines, de moisissures, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci et d'exiger une

attestation d'un professionnel qui prouve que la situation a été corrigée dans le bâtiment;

- c. Exiger des travaux de rénovation ou d'entretien, puis exiger une attestation d'un professionnel, au besoin, qui démontre que la situation d'infraction a été corrigée.
8. Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation, afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de la conformité réalisée par un professionnel en matière de sécurité et de bon fonctionnement;
9. Exiger que le propriétaire fasse inspecter le bâtiment ou une partie de bâtiment par un professionnel, membre d'un ordre professionnel compétent en la matière, afin de s'assurer de la sécurité du bâtiment, de sa structure ou d'une composante du bâtiment;
10. 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 désigné les données recueillies. Tous les frais engendrés par la présente disposition sont à la charge du propriétaire, du locataire ou de l'occupant;
11. Recommander au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention au présent règlement, dont notamment un avis de détérioration tel que prévu à l'article 145.41.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);
12. Recommander au propriétaire, locataire, occupant ou utilisateur, l'évacuation d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un logement lorsque la situation est estimée dangereuse (en vertu du chapitre 8 du présent règlement), et au besoin recommander au Conseil de demander une ordonnance d'évacuation à la Cour supérieure pour obliger les occupants à évacuer le bâtiment dangereux et en interdire l'occupation;
 - a. L'officier désigné peut également aviser le service incendie ou toute autre autorité compétente de la situation.
13. Si l'officier désigné 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 corriger par ces propres moyens une cause d'insalubrité identifiée dans un bâtiment qu'elle occupe, il peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique;
14. Délivrer un avis d'infraction à toute personne en infraction avec le présent règlement, tel que décrit à l'article 9.1 du présent règlement;
15. Donner un constat d'infraction, à toute personne en infraction avec le présent règlement, en vertu du chapitre 10 du présent règlement.

3.3. Inspection

1. Toute personne doit permettre à l'officier désigné ainsi qu'à tout assistant de l'officier désigné, aux professionnels, et aux agents de la Sûreté du Québec (SQ) accompagnant l'officier désigné, de pénétrer dans un immeuble sans nuire à l'exécution de ses fonctions.
2. Toute personne doit répondre aux questions qui sont posées par l'officier désigné pour vérifier la conformité au présent règlement.
3. Il est interdit d'entraver l'officier désigné et ses accompagnateurs dans l'exercice de leurs fonctions. Notamment, nul ne peut le tromper ou tenter de le tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.
4. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes de l'officier désigné formulées conformément au présent règlement.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1 Norme générale d'entretien

1. 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 des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.
2. 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.
3. Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être conservées en bon état pour qu'elles puissent servir à l'usage auquel elles sont destinées et elles doivent être entretenues de telle manière qu'elles ne paraissent pas délabrées ou dans un état apparent et continu d'abandon.
4. Toute condition de nature à provoquer la présence de moisissures ou de vermines doit être éliminée de tout bâtiment. La moisissure et la vermine doivent également être éliminées de tout bâtiment.

4.2 Responsabilité du propriétaire, du locataire et de l'occupant

1. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit en tout temps maintenir un bâtiment dans un bon état. Il doit faire les réparations nécessaires et

- effectuer les travaux d'entretien et de nettoyage afin de conserver les bâtiments ou les logements en bon état, et de maintenir la salubrité.
2. Lorsque le propriétaire, le locataire ou l'occupant constate que le bâtiment ou une partie de bâtiment est dangereux (en vertu du chapitre 8 du présent règlement), qu'il reçoit une information d'un professionnel qui conclue que le bâtiment ou une partie du bâtiment est dangereux ou qu'il reçoit une ordonnance d'évacuation de la Cour supérieure, il doit immédiatement évacuer le bâtiment.
 - a. Le propriétaire doit également faire évacuer tous les occupants, locataires ou utilisateurs du bâtiment.
 3. Lorsqu'un permis est requis pour l'exécution des travaux de mise en conformité, ce dernier doit être obtenu selon la procédure prévue aux règlements applicables.

CHAPITRE 5. NORMES CONCERNANT LA SALUBRITÉ

5.1 Exterminateur

1. Il est interdit d'introduire ou de tolérer la présence de vermine dans un bâtiment.
2. Lorsque de la vermine est détectée dans un bâtiment, le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit, dans les plus brefs délais, mandater un exterminateur afin d'exterminer la vermine.
3. Si la vermine a causé des dommages au bâtiment, le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit effectuer ou faire effectuer des travaux correctifs.
4. Le présent article s'applique aux bâtiments patrimoniaux d'usage agricole, tel qu'une grange patrimoniale, uniquement lorsqu'il est constaté que la vermine cause des dommages au bâtiment ou aux personnes qui utilisent le bâtiment ou encore qu'ils nuisent à l'exercice de l'usage du bâtiment.

5.2 Animaux morts

1. Il est interdit de conserver les animaux morts à l'intérieur d'un bâtiment ou sur le terrain d'un immeuble.
2. Cet article ne s'applique pas aux immeubles ayant un usage spécifique nécessitant la présence d'animaux morts, tels que et de manière non limitative, les boucheries, les chambres froides, les ateliers de taxidermie, etc.

3. Cet article ne s'applique pas pour les produits animaliers transformés, tels que, de manière non limitative, les animaux empaillés, la nourriture, les fourrures et le cuir tannés ou des objets composés de matériaux animaliers imputrescibles.

5.3 Odeur nauséabonde

1. La présence de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques dans un bâtiment ou sur le terrain d'un immeuble est prohibée.
2. Cet article ne s'applique pas aux immeubles patrimoniaux d'usages agricole, tel un établissement d'élevage qui émet des odeurs normales pour l'usage qui est effectué, le tout en conformité avec les lois et règlements applicables en vigueur.

5.4 Amasement de matériaux

Les amas de débris, matériaux, voiture abandonnée, déchets, matières gâtées ou putrides, excréments (à l'exception du fumier agricole pour un immeuble agricole) ou autres états de malpropreté sont interdits dans un bâtiment, sur le pourtour d'une construction ainsi que sur le terrain d'un immeuble.

CHAPITRE 6 : NORMES CONCERNANT L'ENTRETIEN

6.1 Pourriture

1. Il est interdit de laisser pourrir un bâtiment ou une construction ainsi que les composantes ou matériaux qui composent le bâtiment ou la construction.
2. Lorsque de la pourriture est détectée, le propriétaire, doit, dans les plus brefs, délai, effectuer les travaux de rénovation nécessaires pour retirer la pourriture et éliminer la cause de la pourriture, le cas échéant (ex. une fuite d'eau de la toiture).

6.2 Chauffage

1. L'intérieur des bâtiments résidentiel doit être maintenu à une température minimale d'au moins 14 degrés Celsius, en tout temps.
2. L'intérieur des bâtiments isolés, d'usage autre que résidentiel ou agricole, doit être maintenu à un minimum de 10 degrés Celsius.
3. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

6.3 Isolation

Les bâtiments résidentiels doivent être isolés.

6.4 Infiltration

1. Les bâtiments doivent être protégés des intempéries de manière à empêcher l'infiltration d'eau, de neige, etc.
2. Cet article ne s'applique pas, dans le cas d'un bâtiment qui est ouvert, c'est-à-dire un bâtiment qui a un ou des murs absents, tel un pavillon.

6.5 Structure

La solidité structurale de toutes les composantes d'un bâtiment ou d'une construction doit être conservée.

6.6 Toit

La toiture d'un bâtiment doit être, entretenue, réparée ou remplacée en totalité ou en partie, de manière à empêcher toute infiltration d'eau et que leur fini ou leur couleur d'origine soit conservé.

Plus spécifiquement, la toiture d'un bâtiment doit être entretenue, réparée ou remplacée, de manière à éviter :

1. La présence de rouille et tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal;
2. L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit en partie ou partiellement;
3. La dégradation ou l'usure de tous matériaux de revêtement ou du calfeutrage;
4. L'absence d'une ou de plusieurs parties de tous matériaux de revêtement ou de calfeutrage.

Le présent article s'applique pour les bâtiments patrimoniaux d'usage agricole, tel qu'une grange patrimoniale, uniquement lorsqu'il est constaté que la toiture n'est plus parfaitement étanche.

6.7 Revêtement extérieur

Le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être entretenu, réparé ou remplacé en totalité ou en partie, de manière à empêcher toute infiltration d'eau. Le fini et la couleur du revêtement extérieur doit être conservé.

Plus spécifiquement, les revêtements et parements extérieurs doivent être entretenus, réparés ou remplacés, de manière à éviter :

1. La présence de rouille ou de tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal;
2. Le vacillement et/ou le fendillement d'un revêtement en vinyle;
3. La dégradation d'un revêtement d'aggloméré naturel, minéral ou synthétique; l'effritement, l'écaillage, l'éclatement de la brique, de la céramique, du bloc de béton ou du bloc de verre ou la dégradation des joints de mortier;
4. La présence de fissures ou l'éclatement du stuc, du crépi et de l'agrégat;
5. La pourriture et autres dégradations ou détérioration du bois;
6. L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit partiellement ou en totalité;
7. Toutes autres dégradations de tout matériau de revêtement.

6.8 Portes et fenêtres extérieures

1. Les portes et fenêtres extérieures de tout bâtiment doivent être entretenues, réparées ou remplacées de manière à prévenir toute infiltration d'air, de pluie ou de neige. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.
2. Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement. Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre, châssis et vitre doivent être maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont fissurés, cassés, endommagés, dégradés ou défectueux.

6.9 Murs et plafonds

Les murs et les plafonds de tout bâtiment doivent être maintenus en bon état et exempts de trous, de fissures et d'autres défauts. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés.

6.10 Planchers

1. Les planchers de tout bâtiment doivent être solides, sécuritaires et maintenus en bon état. Notamment, les planchers ne doivent pas comporter des planches mal jointes, des matériaux mal retenus, tordus, brisés, pourris ou autrement détériorés.
2. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. La surface des planchers doit être unie.

3. Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'un vestiaire ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans des cloisons adjacentes.

6.11 Saillies

Les balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie de tout immeuble doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et doivent recevoir un entretien adéquat.

6.12 Cheminée

1. Une cheminée doit être sécuritaire et entretenue de manière à maintenir sa stabilité et à prévenir l'infiltration d'eau dans le bâtiment.
2. Dans une optique de préservation du martinet ramoneur (*Chaetura pelagica*), l'obstruction d'une cheminée en brique, en pierre ou en ciment qui ne contient pas de conduite d'acier à l'intérieur doit être seulement effectuée par le bas et non pas par le haut.
 - a) Cet article s'applique uniquement pour les cheminées ayant une ouverture minimale répondant à l'un des critères suivants :
 - i. Une cheminée ronde ayant un diamètre intérieur minimal de 28,5 centimètres;
 - ii. Une cheminée carrée ayant les dimensions intérieures d'un minimum de 20,15 par 20,15 centimètres;
 - iii. Une cheminée rectangulaire ou de tout autres formes, dont la mesure de la diagonale intérieure est d'un minimum de 28,5 centimètres.
 - b) Pour une telle cheminée, il est interdit d'effectuer un ramonage, ou des travaux, entre le 1^{er} mai et le 1^{er} septembre de chaque année.
 - c) Pour une telle cheminée, il est interdit de déloger ou de déranger les martinets ramoneurs incluant leurs nids et leurs œufs, s'ils sont présents.

6.13 Toiture végétalisée

1. Une toiture végétalisée doit être entretenue adéquatement afin d'assurer la pérennité et la santé de la végétation, le maintien des zones libres de végétation et enfin, d'empêcher la prolifération de végétaux nocifs à la santé publique ou qui menacent l'intégrité de la toiture.
2. Les végétaux nocifs pour la santé publique sont, de façon non limitative :
 - a) La berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) ;
 - b) L'herbe à puce (*Toxicodendron radicans* et *Toxicodendron rydbergii*) ;

- c) Le nerprun bourdaine (*Frangula alnus*) ;
- d) La renouée du Japon (*Reynoutria japonica*);
- e) Le roseau commun (*Phragmites australis* subsp. *Australis*);
- f) Le panais sauvage (*Pastinaca sativa*).

CHAPITRE 7 : NORMES CONCERNANT L'OCCUPATION

7.1 Équipements sanitaires

1. La présence d'un évier, d'une douche (ou d'un bain) et d'une toilette, qui sont fonctionnels, est obligatoire dans les bâtiments résidentiels.
2. Un évier, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés par l'eau courante, en eau froide et en eau chaude, pour tous les bâtiments résidentiels munis d'un tel équipement.
3. Un bâtiment résidentiel (tel un chalet), situé en dehors d'un périmètre urbain et ne comprenant pas plus d'un seul logement, et ayant un maximum de deux chambres, n'est pas soumis à l'exigence du point 1 ni à l'obligation du point 2 en ce qui concerne l'obligation d'avoir de l'eau chaude. L'immeuble doit tout de même être desservi par des installations sanitaires fonctionnelles et être conformes à la réglementation applicable (notamment le Q2-r.22).
4. Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement.

7.2 Encombrement

Les moyens d'évacuation des bâtiments doivent être libres d'accès et non encombrés.

7.3 Eau potable

Un immeuble résidentiel doit avoir un approvisionnement en eau potable.

7.4 Installation électrique

Un immeuble résidentiel 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.

7.5 Salle de bain

Les salles de bain doivent avoir une ventilation mécanique s'il n'y a pas de ventilation naturelle.

7.6 Inoccupation prolongée

L'alimentation en eau des bâtiments inoccupés pour une période de plus de quatre semaines doit être fermée et drainée, sauf si le fonctionnement du système de chauffage ou du système de protection contre l'incendie qui y est installé requiert une alimentation en eau.

CHAPITRE 8 : EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS DANGEREUX OU INSALUBRES

8.1 Bâtiment dangereux

Tout bâtiment qui, en raison de son état, est dangereux pour la sécurité ou la santé de ses occupants ou du public en général, du fait de son insalubrité ou pour toute autre cause, est impropre à l'occupation.

Sans restreindre la portée du paragraphe qui précède, tout bâtiment qui présente l'une des caractéristiques suivantes est impropre à l'occupation, soient :

1. Tout bâtiment qui n'offre pas une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait ou pour cause de défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public en général;
2. Tout bâtiment résidentiel dépourvu de moyens de chauffage ou d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'équipements sanitaires propres à assurer le confort et à protéger la santé de ses occupants;
3. Tout bâtiment infesté par la vermine au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants ou de ses utilisateurs;
4. Tout bâtiment dans un tel état d'insalubrité, de vétusté ou de détérioration qu'il constitue un danger constant pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public en général;
5. Tout bâtiment qui est laissé dans un état apparent d'abandon;
6. Tout bâtiment où la présence de moisissures est constatée.

8.2 Évacuation

1. Tout bâtiment ou partie de bâtiment qui est impropre à l'occupation ou aux fins pour lesquelles il est destiné est considéré comme étant non conforme aux dispositions du présent règlement et doit être évacué.
2. Un tel bâtiment ne peut pas être occupé ni utilisé tant que la situation de dangerosité persiste. Le bâtiment doit être clos ou barricadé de façon à empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.
3. Un tel bâtiment doit être rénové, entretenu ou nettoyé, selon le cas, pour se conformer aux exigences des règlements en vigueur ou être démoli (en conformité avec le règlement de démolition applicable sur le territoire de la Municipalité).

CHAPITRE 9. AVIS ET ACQUISITION D'IMMEUBLE

9.1 Avis d'infraction ou d'exigence de travaux

1. L'officier désigné peut aviser toute personne qui contrevient à une ou plusieurs dispositions du présent règlement, de la nature de l'infraction, des mesures à prendre pour se conformer au présent règlement et des sanctions applicables.
2. Il peut également exiger un délai pour se conformer et accorder tout délai additionnel.
3. Lorsque l'avis d'infraction exige, en cas de vétusté, de détérioration ou de délabrement d'un immeuble, des travaux de réfection, rénovation, de réparation, d'entretien ou de démolition, cet avis doit indiquer les travaux à effectuer pour rendre l'immeuble conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

9.2 Avis recommandant l'évacuation

L'officier désigné peut délivrer un avis recommandant l'évacuation d'un bâtiment dangereux selon les dispositions du chapitre 8.

Il ne peut toutefois pas ordonner l'évacuation ni interdire l'occupation du bâtiment. Cette compétence relève de la Cour supérieure.

9.3 Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu du point 3 de l'article 9.1, la Municipalité 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 le nom et l'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 règlement appliqués en vertu du premier alinéa de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
4. Une description des travaux à effectuer.

9.4 Avis de régularisation

Lorsque la Municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, la Municipalité 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 que l'on retrouve 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.

9.5 Notification au propriétaire

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.

9.6 Acquisition d'immeuble

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:
 - a) Il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24), depuis au moins une année;
 - b) Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou pour la sécurité des personnes;
 - c) Il s'agit d'un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme* (LAU).

2. 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* (chapitre C-19).

CHAPITRE 10. SANCTION

10.1 Infraction

Commet une infraction quiconque :

1. Refuse de laisser l'officier désigné ou ceux qui l'accompagnent, visiter ou examiner une propriété immobilière ou mobilière dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si les dispositions du règlement sont respectées;
1. Ne se conforme pas à un avis de l'officier désigné prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au règlement;
2. Contrevient, tolère ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement.

10.2 Avis préalable non obligatoire

L'officier désigné peut donner un constat d'infraction en vertu de l'article 10.3, qu'il aille délivrer préalablement ou non un avis d'infraction.

10.3 Constat d'infraction

1. Toute personne qui commet une infraction est passible d'une amende en plus des frais. Cette amende est d'un minimum de 5000\$ et d'un maximum de 250 000 \$. Le tableau ci-dessous décrit les marges d'amendes applicables:

Type de personne	Nombre d'infraction	Montant (\$)
Physique	Infraction à une disposition du présent règlement	5000 - 250 000
	Infraction qui concerne un immeuble patrimonial	5 000 - 250 000
	Infraction au paragraphe 2 de l'article 4.2	5000 – 250 000
Morale	Infraction à une disposition du présent règlement	5000 - 250 000
	Infraction qui concerne un immeuble patrimonial	5000 - 250 000
	Infraction au paragraphe 2 de l'article 4.2	5000 – 250 000

2. En cas de récidive, le montant minimal de l'amende est doublé;
3. Dans la détermination de la peine relativement à une infraction, le juge tient notamment compte des facteurs aggravants suivants:
 - a) Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
 - b) La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
 - c) L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
 - d) 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 troisième alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
 - e) Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
 - f) 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;
 - g) Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.
4. Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

5. Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

10.4 Omission de travaux

1. La Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité, autoriser celle-ci à effectuer les travaux et à en réclamer le coût au propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.
2. 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.

10.5 Recours en cas de bâtiment dangereux

La Municipalité peut demander une ordonnance à la Cour supérieure lorsque le bâtiment est dangereux, selon les dispositions du chapitre 8 du présent règlement pour les motifs suivants :

1. Ordonner l'évacuation du bâtiment ou d'une partie de bâtiment, et d'interdire l'occupation du bâtiment;
2. Empêcher physiquement l'accès au bâtiment ou d'une partie de bâtiment, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité, le tout aux frais du propriétaire;
3. Ordonner la réalisation des travaux nécessaires, y compris la démolition (le cas échéant) afin de rendre la situation sécuritaire, le tout aux frais du propriétaire.

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS FINALES

11.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

CLAUDE DESBIENS
Maire suppléant

MÉLISSA GAUDREAU
Directrice générale et greffière-trésorière

CERTIFICAT (ART. 446 DU CODE MUNICIPAL)

Avis de motion	4 août 2025
Adoption du projet de règlement	8 septembre 2025
Transmission à la MRC	11 septembre 2025
Avis public de l'assemblée de consultation	23 février 2026
Assemblée publique de consultation	30 mars 2026
Adoption finale du règlement	30 mars 2026
Transmission à la MRC	31 mars 2026
Certificat de conformité de la MRC	
Entrée en vigueur	
Avis public d'entrée en vigueur	